

---

**Tribunale di Rovigo**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **187/2019 + 163/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08/09/2023, ORE 12-30

Giudice Delle Esecuzioni dott. Marco Pesoli

Custode Giudiziario: **Comm. Dott. TURRINI FRANCO**  
**VIALE TRIESTE 22**  
**45100 Rovigo RO 042521217 turrini\_franco@libero.it**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti**

**001 - Villa con ampio scoperto e piscina,**  
**002 - lotto con ampio scoperto edificabile**

**Esperto alla stima:** p.a. Giorgio Ferrighi  
**Codice fiscale:** FRRGRG65D24L359K  
**Partita IVA:** 00992850297  
**Studio in:** via roma 3290 - 45020 45020  
**Telefono:** 3282240230  
**Email:** giorgio.ferrighi@gmail.com  
**Pec:** giorgio.ferrighi@gmail.com



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Salvator Allende n.12 - Castelmassa (RO) - 45035

**Lotto:** 001 - Villa con ampio scoperto e piscina

**Corpo:** A Villa con scoperto e piscina

**Categoria:** Abitazione in ville [A8]

[REDACTED] foglio 9, particella 286, subalterno 1, indirizzo via Salvador Allende 12, piano T - 1 -2, comune castelmassa, categoria A/8, classe U, consistenza 25 vani, superficie 839 mq, rendita € Euro 3.744,31

foglio 9, particella 286, subalterno 2, indirizzo via Salvador Allende 12, piano T - 1 -2, comune castelmassa, categoria C 6, classe 3, consistenza 39 mq, superficie 47 mq, rendita € Euro 159,12

1 [REDACTED]  
 (1) Proprieta' 1/2 in regime di [REDACTED] (1)  
 Proprieta' 1/2 in regime di [REDACTED]  
 [REDACTED] sezione censuaria castelmassafoglio 9, particella 2494, qualità prato, classe 1, superficie catastale 281 mq , reddito dominicale: € 1.63, reddito agrario: € 1.02,

sezione censuaria castelmassafoglio 9, particella 2572, qualità vigneto, classe u, superficie catastale 467 mq , reddito dominicale: € 5.35, reddito agrario: € 3.26,

sezione censuaria castelmassafoglio 9, particella 286, qualità ente urbano, superficie catastale 2059

sezione censuaria castelmassafoglio 9, particella 2826, qualità F/1a, superficie catastale 229 mq

sezione censuaria castelmassafoglio 9, particella 2825, qualità F/1a, superficie catastale 126 mq

**Lotto:** 002 - lotto con ampio scoperto edificabile

**Corpo:** B terreno edificabile con ampio scoperto esclusivo

**Categoria:** residenziale

1 [REDACTED]  
 (1) Proprieta' 1/2 in regime di [REDACTED] (1)  
 Proprieta' 1/2 in regime di [REDACTED]  
 [REDACTED] foglio 9, particella 2570, subalterno 1, indirizzo via Marcanta, piano T , comune castelmassa, categoria F/1, superficie 903 mq

foglio 9, particella 2827, indirizzo via Marcanta, piano T , comune castelmassa, categoria F/1, superficie 61 mq

sezione censuaria castelmassafoglio 9, particella 2577, qualità prato, superficie catastale 150 mq , reddito dominicale: € 0.87, reddito agrario: € 0.54,



foglio 9, particella 2464, indirizzo via Marcanta, comune castelmassa, categoria ente urbano, superficie 668 mq

## 2. Stato di possesso

**Bene:** via Salvator Allende n.12 - Castelmassa (RO) - 45035

**Lotto:** 001 - Villa con ampio scoperto e piscina

**Corpo:** A Villa con scoperto e piscina

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002 - lotto con ampio scoperto edificabile

**Corpo:** B terreno edificabile con ampio scoperto esclusivo

**Possesso:** Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Salvator Allende n.12 - Castelmassa (RO) - 45035

**Lotto:** 001 - Villa con ampio scoperto e piscina

**Corpo:** A Villa con scoperto e piscina

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 002 - lotto con ampio scoperto edificabile

**Corpo:** B terreno edificabile con ampio scoperto esclusivo

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Salvator Allende n.12 - Castelmassa (RO) - 45035

**Lotto:** 001 - Villa con ampio scoperto e piscina

**Corpo:** A Villa con scoperto e piscina

**Creditori Iscritti:** AQUI SPV S.R.L.

**Lotto:** 002 - lotto con ampio scoperto edificabile

**Corpo:** B terreno edificabile con ampio scoperto esclusivo

**Creditori Iscritti:** AQUI SPV S.R.L.

## 5 Comproprietari

.

**Beni:** via Salvator Allende n.12 - Castelmassa (RO) - 45035

**Lotto:** 001 - Villa con ampio scoperto e piscina

**Corpo:** A Villa con scoperto e piscina

**Comproprietari:** Nessuno



**Lotto:** 002 - lotto con ampio scoperto edificabile

**Corpo:** B terreno edificabile con ampio scoperto esclusivo

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Bene:** via Salvator Allende n.12 - Castelmassa (RO) - 45035

**Lotto:** 001 - Villa con ampio scoperto e piscina

**Corpo:** A Villa con scoperto e piscina

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - lotto con ampio scoperto edificabile

**Corpo:** B terreno edificabile con ampio scoperto esclusivo

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Salvator Allende n.12 - Castelmassa (RO) - 45035

**Lotto:** 001 - Villa con ampio scoperto e piscina

**Corpo:** A Villa con scoperto e piscina

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - lotto con ampio scoperto edificabile

**Corpo:** B terreno edificabile con ampio scoperto esclusivo

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Salvator Allende n.12 - Castelmassa (RO) - 45035

**Lotto:** 001 - Villa con ampio scoperto e piscina

**Valore complessivo intero:** 644.000,00

**Lotto:** 002 - lotto con ampio scoperto edificabile

**Valore complessivo intero:** 36.000,00

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 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; 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, 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 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 **Castelmassa (RO)**  
Località/Frazione  
via Salvator Allende n.12

### **Lotto: 001 - Villa con ampio scoperto e piscina**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A Villa con scoperto e piscina.**

**Abitazione in ville [A8] sito in via Salvator Allende n.12**

Note: villa con ampio scoperto e piscina.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: in regime di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

foglio 9, particella 286, subalterno 1, indirizzo via Salvador Allende 12, piano T - 1 -2, comune castelmassa, categoria A/8, classe U, consistenza 25 vani, superficie 839 mq, rendita € Euro 3.744,31

Derivante da: 1. Atto del 07/10/2005 Pubblico ufficiale BARBIERI UMBERTO Sede CASTELMASSA (RO) Repertorio n. 42069 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6593.1/2005 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 07/11/2005

Confini: l'immobile è inserito in un'ampia zona residenziale di Castelmassa nel fgl 9 a nord confina con i mapp.284-2367-1743-2368-1878; ad est con i mapp. 2465-2464-2577; a sud con i mapp.2570- ad ovesto con i mapp. 2580-2494- 2572-285.

Note: il mappale 2464

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

foglio 9, particella 286, subalterno 2, indirizzo via Salvador Allende 12, piano T - 1 -2, comune castelmassa, categoria C 6, classe 3, consistenza 39 mq, superficie 47 mq, rendita € Euro 159,12

Derivante da: 1. Atto del 07/10/2005 Pubblico ufficiale BARBIERI UMBERTO Sede CASTELMASSA (RO) Repertorio n. 42069 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6593.1/2005 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 07/11/2005

Confini: l'immobile è inserito in un'ampia zona residenziale di Castelmassa nel fgl 9 a nord confina con i mapp.284-2367-1743-2368-1878; ad est con i mapp. 2465-2464-2577; a sud con i mapp.2570- ad ovesto con i mapp. 2580-2494- 2572-285.

Note: il mappale 2464

#### **Identificato al catasto Terreni:**



Intestazione: 1

(1) Proprieta' 1/2 in regime di

(1) Pro-

prieta' 1/2 in regime di

sezione censuaria castelmassa, foglio 9, particella 2494, qualità prato, classe 1, superficie catastale 281 mq , reddito dominicale: € 1.63, reddito agrario: € 1.02

Derivante da: 1. Atto del 07/10/2005 Pubblico ufficiale BARBIERI UMBERTO Sede CASTELMASSA (RO) Repertorio n. 42069 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6593.1/2005 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 07/11/2005

Confini: l'immobile è inserito in un'ampia zona residenziale di Castelmasa nel fgl 9 a nord confina con i mapp.284-2367-1743-2368-1878; ad est con i mapp. 2465-2464-2577; a sud con i mapp.2570- ad ovesto con i mapp. 2580-2494- 2572-285.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: 1

(1) Proprieta' 1/2 in regime di

\* (1) Pro-

prieta' 1/2 in regime di

sezione censuaria castelmassa, foglio 9, particella 2572, qualità vigneto, classe u, superficie catastale 467 mq , reddito dominicale: € 5.35, reddito agrario: € 3.26

Derivante da: 1. Atto del 07/10/2005 Pubblico ufficiale BARBIERI UMBERTO Sede CASTELMASSA (RO) Repertorio n. 42069 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6593.1/2005 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 07/11/2005

Confini: l'immobile è inserito in un'ampia zona residenziale di Castelmasa nel fgl 9 a nord confina con i mapp.284-2367-1743-2368-1878; ad est con i mapp. 2465-2464-2577; a sud con i mapp.2570- ad ovesto con i mapp. 2580-2494- 2572-285.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

sezione censuaria castelmassa, foglio 9, particella 286, qualità ente urbano, superficie catastale 2059

Derivante da: 1. Atto del 07/10/2005 Pubblico ufficiale BARBIERI UMBERTO Sede CASTELMASSA (RO) Repertorio n. 42069 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6593.1/2005 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 07/11/2005

Confini: l'immobile è inserito in un'ampia zona residenziale di Castelmasa nel fgl 9 a nord confina con i mapp.284-2367-1743-2368-1878; ad est con i mapp. 2465-2464-2577; a sud con i mapp.2570- ad ovesto con i mapp. 2580-2494- 2572-285.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: 1

(1) Proprieta' 1/2 in regime di

(1) Pro-

prieta' 1/2 in regime di

sezione censuaria castelmassa, foglio 9, particella 2826, qualità F/1a, superficie catastale 229 mq

Derivante da: 1. Atto del 07/10/2005 Pubblico ufficiale BARBIERI UMBERTO Sede CASTELMASSA (RO) Repertorio n. 42069 / 9810 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6593.1/2005 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 07/11/2005

Confini: l'immobile è inserito in un'ampia zona residenziale di Castelmasa nel fgl 9 a nord confina con i mapp.284-2465-1717; ad est con i mapp. 1717-2574; a sud con i mapp.2577- ad ovest con i mapp. 2570.





Note: VARIAZIONE del 20/04/2023 Pratica n. RO0014760 in atti dal 21/04/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.1739353.20/04/2023 ASSOCIAZIONE ELABORATO PLANIMETRICO (n. 14760.1/2023)

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: 1

(1) Proprieta' 1/2 in regime di

(1) Pro-

prieta' 1/2 in regime di

sezione censuaria castelmassa, foglio 9, particella 2825, qualità F/1a, superficie catastale 126 mq

Derivante da: 1. Atto del 07/10/2005 Pubblico ufficiale BARBIERI UMBERTO Sede CASTEL-MASSA (RO) Repertorio n. 42069 / 9810 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6593.1/2005 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 07/11/2005

Confini: l'immobile è inserito in un'ampia zona residenziale di Castelmasa nel fgl 9 a nord confina con i mapp.284-2465-1717; ad est con i mapp. 1717-2574; a sud con i mapp.2577- ad ovest con i mapp. 2570.

Note: VARIAZIONE del 20/04/2023 Pratica n. RO0014760 in atti dal 21/04/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.1739353.20/04/2023 ASSOCIAZIONE ELABORATO PLANIMETRICO (n. 14760.1/2023)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: aggiornamento completo mappali per revisione degli stessi con superfici corrette e creazione di lotti per la perizia

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

la zona è residenziale di pregio consta di diverse villette e ville, quartiere molto tranquillo, con parcheggi privati e pubblici più che sufficienti

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** scolastici (Scuole per l'infanzia, primaria, secondaria di 1 e)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** mantova .

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Po .

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** servizio pulman a circa 500 mt, superstrada ss 434 e autostrada A31 a circa 12 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: all'atto del sopralluogo l'immobile era libero da persone, ma rimangono materiali e beni personali degli esecutati.

**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 contro [REDACTED] Derivante da: concessione mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 650000; Importo capitale: € 325000 ; A rogito di notaio Barbieri Umberto di Castelmassa in data 23/03/2004 ai nn. 40303/9208; Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 27/04/2004 ai nn. 3340/715 ; Note: grava su Castelmassa foglio 9 particella 286, Castelmassa foglio 9 particella 2573 particella 286; ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN 9905/1820 DEL 04/11/2010 derivante da annotazione ad iscrizione surroga ai sensi art. 8 dl 07/2007 convertito legge 05/10/2010, Notaio Barbieri Umberto sede Castelmassa n rep. 45009 a favore di Cassa di Risparmio ferrara spa..

- Ipoteca giudiziale annotata contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 150000 ; A rogito di pubblico ufficiale trib BRESCIA in data 12/03/2012 ai nn. 2012; Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 22/03/2012 ai nn. 2172/333 ; Note: GRAVA su Castelmassa foglio 9 particella 286 sub 1 -sub 2, Castelmassa foglio 9 particella 2464, particella 2494 particella 2570, particella 2572, particella 2577, e particella 286.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di AQUI SPV S.R.L. contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di pubblico ufficiale trib rovigio in data 02/08/2022 ai nn. 1782 iscritto/trascritto a ROVIGO in data 20/09/2022 ai nn. 7770/5667; IL TRASCRIVENDO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI E' STATO NOTIFICATO A [REDACTED]

[REDACTED] IN BASE AL DIRITTO SUCCESSORI O OLANDESE, RISULTA AVERNE ACCETTATO PURAMENTE E SEMPLICEMENTE L'EREDITA', ACQUISITO TUTTI I BENI EREDITARI CON POTERI GESTORI E OBBLIGHI LI QUIDANTORI IN VIA AUTONOMA DAGLI ALTRI EREDI E RIVESTIRNE ANCHE LA QUALITA' DI ESECUTRICE TESTAMENTARIA E RAPPRESENTANTE DELL'EREDITA' E DEGLI EREDI, IN BASE A CERTIFICATO SUCCESSORIO RILASCIATO IN BASE AL DIRITTO OLANDESE DAL



NOTAIO DOTT. BART LOUIS WILLELM PAUL VERSTEEG, IN MAAS TRICHT IN DATA 20 LUGLIO 2015, TRADOTTO IN DATA 13 OTTOBRE 2021 DAL TR ADUTTORE UFFICIALE UMBERTO GUIDO MARIANO BARELLI PER I TRIBUNALI DI AM STERDAM E ROTTERDAM (N. 488 ALBO OLANDESE), E LEGALIZZATO CON APPOSIZIONE DI APOSTILLE IN DATA 13 OTTOBRE 2021..

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di pubblico ufficiale trib rovigo in data 27/09/2019 ai nn. 2489 iscritto/trascritto a ROVIGO in data 19/11/2019 ai nn. 9505/6453;

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di pubblico ufficiale trib rovigo in data 02/08/2022 ai nn. 1782 iscritto/trascritto a ROVIGO in data 20/09/2022 ai nn. 7770/5667; Grava su Castelmassa foglio 9 particelle; 286 sub 3, particella 2464-2494-2570-2572-2577-286, detto pignoramento è derivante da notifica eseguita a [REDACTED]

#### 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:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - l'intero immobile è su due piani il piano terra e il parco sono fruibili per i soggetti diversamente abili mentre il piano primo e secondo non vi sono mezzi agevolatori per la salita in quota.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** è presente una Piscina di ampie dimensioni e un bel parco con un impianto di riscaldamento acqua, ma di tutti questi impianti non è stato rinvenuto progetto o attestazione alcuna.

**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:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 07/10/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Barbieri Umberto sede Castelmasa, in data 04/05/1998, ai nn. 31633; trascritto a Rovigo, in data 02/06/1988, ai nn. 3974/2777.  
 Note: per gli immobili: comune di Castelmasa foglio 9 particelle 2572-2494 e 2577 oggi detti mappali possono aver subito delle modifiche a seguito del nuovo accatastamento

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Wurzer Alessandro sede di Badia Polesine, in data 16/02/2001, ai nn. 72784; trascritto a Rovigo, in data 21/02/2001, ai nn. 1509/1090.  
 Note: immobili acquisiti: foglio 9 particella sub 3 e particella 286 eu di 2059 mq, censito con part. 286/1-2-3, foglio 9 part. 2570e 2464 oggi questi mappali hanno subito una modifica con il nuovo accatastamento dovuto per errate imputazioni pregresse.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **dal 07/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Barbieri Umberto sede Castelmasa, in data 07/10/2005, ai nn. 42069/9810; trascritto a Rovigo, in data 03/11/2005, ai nn. 11969/6593.  
 Note: per gli immobili: comune di Castelmasa foglio 9 particelle 2572-2494 e 2577 oggi detti mappali possono aver subito delle modifiche a seguito del nuovo accatastamento

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 96C/006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: piano di recupero di iniziativa privata

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 23/09/1997 al n. di prot. 2248

Abitabilità/agibilità in data 22/06/2005 al n. di prot. 8048

NOTE: questa pratica è la base di partenza di tutte le successive varianti depositate in comune allegate in perizia che saranno a carico poi dell'esecutata. agibilità rilasciata dal comune di Castelmasa Allegata in perizia

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione in ville [A8]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: non sono stati rinvenuti altri documenti presso il comune



**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione in ville [A8]**

Strumento urbanistico Adottato:	in base agli atti d'ufficio e assunte le debite informazioni
In forza della delibera:	vedasi comunicazione comune di Castelmassa
Norme tecniche di attuazione:	Art 17 zona B3 Ristrutturazione art 15 zona B1 Semiestensiva esistente art. 16 zona B2 semi-estensiva esistente

**Note sulla conformità:****Descrizione: Abitazione in ville [A8] di cui al punto A Villa con scoperto e piscina**

Situata nella zona migliore di castelmassa la villa è stata completametne ristrutturata, ha un grosso scoperto e una piscina. L'accesso dal portone principale su via allende da sul parco, c'è un'entrata pedonale vicino a quella carrabile e una seconda entrata su via Marcanta, che ha ampio accesso e parcheggio. la villa è costituita al piano terra da ampissima cucina da cui si accede ad una zona di disbrigo e all'ampio salone, dallo stesso si accede alle scale che portano al piano superiore, dal salone si accede inoltre al garage e alla zona relax o studio, nel sottoscala è presente la lavanderia un bagno e un ripostiglio. il piano primo è ampissimo sono presenti quattro camere da letto con sconfinata cabina armadio, vi sono quattro bagni di cui tre a disposizione delle camere principali, e un bagno che può sembrare una vera e propria spa con vasca idromassaggio di dimensioni alberghiere. L'ultimo piano o sottotetto i pignorati avevano creato una sala unica tutta aperta per posizionare una sala fitness. L'immobile ha delle misure molto generose ove i proprietari avevano creato i loro comodi esclusivi. il parco è molto grande e con piante di pregio tutto recintato (una parte era stata rubata, ma è stata ripristinata a spese della procedura), contornata da siepi di diverse essenze, c'è un grande piscina interrata con un gazebo. il parco è stato tutto ripulito a spese della procedura e anche svuotata la piscina per questioni igienico sanitarie, tale pulizia ha dato risalto al parco che è molto bello. Sul lao ad est vi sono due cassette in legno per depositare i materiali della piscina (lettini e altro) una è di buona fattezza l'altra dovrà essere demolita in quanto non perfettamente in regola con dimensioni e distanze dai confini e anche perché rovinata dal tempo, nella nuova divisione del lotto si è ricavato correttamente la divisione degli stessi. durante il periodo di predisposizione della presente perizia la casetta di legno è stata demolita in quanto un soggetto non meglio identificato l'aveva usata come ricovero e acceso un fuoco all'interno l'aveva rovinata e di comune accordo con le forze di pubblica sicurezza locali è stata demolita e smaltita.

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **3.780,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12 di via Salvador Allende; ha un'altezza utile interna di circa m. piano terra circa 2.90, piano primo 2.83 circa e piano secondo 2.62

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: dopo la messa in sicurezza dell'intero parco con potature e sistemazioni varie ivi compreso un diserbo totale, si è potuto verificare lo stato dell'immobile, si sono riscontrati delle prese di risalita di umidità nel perimetro dei muri, anche all'interno vi sono tali fenomeni, per tutti gli altri aspetti intonachi interni e infissi siano essi interni che esterni sono in buone condizioni, i pavimenti sono anch'essi in buono stato. anche gli infissi sono in buono stato. Il tetto da quanto potuto a vedere è in buone condizioni è di Coppi e non si sono rilevate infiltrazioni di acqua piovana. nel lato ad est dell'immobile sono presenti due casette in legno una è una tettoia per il deposito di materiale da giardinaggio, l'altra era una casetta in legno per il ricovero del materiale della piscina, che purtroppo ha subito un tentativo di manomissione e di vandalismo ed è stata demolita a carico della procedura, c'è anche una bella struttura in ferro (gazebo) ottagonale di buona fattura vicino alla piscina. Da quanto potuto vedere c'è un impianto di irrigazione centralizzato che però dovrà essere rivisto e modificato a causa della creazione di due lotti divisi rispetto alla situazione attuale.

#### **Impianti:**

##### **Impianti (conformità e certificazioni)**

##### **Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	si presume con l'agibilità del 2005
Note	Dato non ritrovato

##### **Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	Dato non ritrovato

##### **Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Dato non ritrovato

##### **Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Note	esiste un impianto di irrigazione posto a sud ovest della zona del lotto 2 che probabilmente serve l'intera proprietà eseguita ma non si è ritrovato nessun documento a riscontro dell'impianto.

##### **Ascensori montacarichi e carri ponte:**



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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

dati ricavati dal catasto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
casa civile abitazione	sup lorda di pavimento	839,00	1,00	839,00
garage	sup lorda di pavimento	39,00	0,50	19,50
sedime e terreni lotto	sup lorda di pavimento	2.902,00	1,00	2.902,00
		<b>3.780,00</b>		<b>3.760,50</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

il sottoscritto perito ha provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi, quali lo stato di conservazione, l'ubicazione, la vetustà, la superficie, la tipologia costruttiva, il grado di finitura e la dotazione di impianti tecnologici e la destinazione d'uso.

Nella ricerca del valore di mercato si adotta il metodo sintetico comparativo, prendendo in esame fabbricati simili nella zona, si è ricercato il loro valore più probabile e il tutto rapportato al metro quadrato mq. Eseguendo gli opportuni adeguamenti in positivo o in negativo.

verificate le compravendite presso l'agenzia delle entrate della zona oggetto di perizia con tutti i dati in separato allegato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di rovigio;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Ufficio tecnico di Castelmasa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: controllate di persona alcune agenzie di zona, con la verifica di immobili similari per metratura e ubicazione, controllato inoltre il portale delle esecuzioni presenti in zona per avere maggiori conferme dei valori presenti per immobili simili.;

Altre fonti di informazione: Agenzia delle entrate ricerca immobili comparabili con quello esecutato..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A Villa con scoperto e piscina. Abitazione in ville [A8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 759.350,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
casa civile abitazione	839,00	€ 800,00	€ 671.200,00
garage	19,50	€ 800,00	€ 15.600,00
sedime e terreni lotto	2.902,00	€ 25,00	€ 72.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 759.350,00
Valore corpo			€ 759.350,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 759.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 759.350,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Villa con scoperto e piscina	Abitazione in ville [A8]	3.760,50	€ 759.350,00	€ 759.350,00

### 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% )	€ 113.902,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ 552,50
verifiche e divisione impianto irrigazione	€ -2.000,00
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile	

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 644.000,00</b>
---	---------------------

**Lotto: 002 - lotto con ampio scoperto edificabile**





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: B terreno edificabile con ampio scoperto esclusivo.**

**residenziale sito in Castelmassa (RO), via Marcanta snc**

Note: terreno con ampio scoperto e con accesso su via Marcanta a Castelmassa

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: in regime di [REDACTED]

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 [REDACTED]

(1) Proprieta' 1/2 in regime di [REDACTED]

(1) Pro-

prieta' 1/2 in regime di [REDACTED]

foglio 9, particella 2570, subalterno 1, indirizzo via Marcanta, piano T, comune castelmassa, categoria F/1, superficie 903 mq

Derivante da: 1. Atto del 07/10/2005 Pubblico ufficiale BARBIERI UMBERTO Sede CASTELMASSA (RO) Repertorio n. 42069 / 9810 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6593.1/2005 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 07/11/2005

Confini: l'immobile è inserito in un'ampia zona residenziale di Castelmassa nel fgl 9 a nord confina con i mapp.2826 ad est con i mapp. 2825 altra ditta e 2827 stessa ditta a sud con i mapp.2615 2306 altre ditte e ad ovest con i mapp. 2659 altra ditta.

Note: VARIAZIONE del 20/04/2023 Pratica n. RO0014760 in atti dal 21/04/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.1739353.20/04/2023 ASSOCIAZIONE ELABORATO PLANIMETRICO (n. 14760.1/2023)

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 [REDACTED]

(1) Proprieta' 1/2 in regime di [REDACTED]

(1) Pro-

prieta' 1/2 in regime di [REDACTED]

foglio 9, particella 2827, indirizzo via Marcanta, piano T, comune castelmassa, categoria F/1, superficie 61 mq

Derivante da: 1. Atto del 07/10/2005 Pubblico ufficiale BARBIERI UMBERTO Sede CASTELMASSA (RO) Repertorio n. 42069 / 9810 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6593.1/2005 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 07/11/2005

Confini: l'immobile è inserito in un'ampia zona residenziale di Castelmassa nel fgl 9 a nord confina con i mapp.284-2465-1717; ad est con i mapp. 1717-2574; a sud con i mapp.2577- ad ovest con i mapp. 2570.

Note: VARIAZIONE del 20/04/2023 Pratica n. RO0014760 in atti dal 21/04/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.1739353.20/04/2023 ASSOCIAZIONE ELABORATO PLANIMETRICO (n. 14760.1/2023)

### Identificato al catasto Terreni:



Intestazione: 1

(1) Proprieta' 1/2 in regime di

(1) Pro-

prieta' 1/2 in regime di

sezione censuaria castelmassa, foglio 9, particella 2577, qualità prato, superficie catastale 150 mq, reddito dominicale: € 0.87, reddito agrario: € 0.54

Derivante da: 1. Atto del 07/10/2005 Pubblico ufficiale BARBIERI UMBERTO Sede CASTELMASSA (RO) Repertorio n. 42069 / 9810 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6593.1/2005 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 07/11/2005

Confini: l'immobile è inserito in un'ampia zona residenziale di Castelmassa nel fgl 9 a nord confina con i mapp.284-2465-1717; ad est con i mapp. 1717-2574; a sud con i mapp.2577- ad ovest con i mapp. 2570.

Note: FRAZIONAMENTO del 28/03/2001 Pratica n. 40834 in atti dal 28/03/2001 (n. 1224.1/2001)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 9, particella 2464, indirizzo via Marcanta, comune castelmassa, categoria ente urbano, superficie 668 mq

Derivante da: atto di compravendita rep 72784 notaio Alessandro Wurzer

Confini: l'immobile confina a nord con i mapp 2465 altra ditta, ad est con mapp.1717 di altra ditta con via marcanta, con mapp.2574-2576 altra ditta a sud con mapp2577 stessa ditta, ad ovest con mapp 2827 stessa ditta.

Note: VARIAZIONE del 20/04/2023 Pratica n. RO0014760 in atti dal 21/04/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.1739353.20/04/2023 ASSOCIAZIONE ELABORATO PLANIMETRICO (n. 14760.1/2023)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: aggiornamento completo mappali per revisione degli stessi con superfici corrette e creazione di lotti per la perizia

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

la zona è residenziale di pregio consta di diverse villette e ville, quartiere molto tranquillo, con parcheggi privati e pubblici più che sufficienti

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** scolastici (Scuole per l'infanzia, primaria, secondaria di 1 e)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** mantova .

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Po .

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** servizio pulman a circa 500 mt, superstrada ss 434 e autostrada A31 a circa 12 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: all'atto del sopralluogo l'immobile era libero da persone o cose



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

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 contro [REDACTED]; Derivante da: concessione mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 650000; Importo capitale: € 325000 ; A rogito di notaio Barbieri Umberto di Castelmassa in data 23/03/2004 ai nn. 40303/9208; Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 27/04/2004 ai nn. 3340/715 ; Note: grava su Castelmassa foglio 9 particella 286, Castelmassa foglio 9 particella 2573 particella 286; ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN 9905/1820 DEL 04/11/2010 derivante da annotazione ad iscrizione surroga ai sensi art. 8 dl 07/2007 convertito legge 05/10/2010, Notaio Barbieri Umberto sede Castelmassa n rep. 45009 a favore di Cassa di Risparmio ferrara spa..

- Ipoteca giudiziale annotata contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 150000 ; A rogito di pubblico ufficiale trib BRESCIA in data 12/03/2012 ai nn. 2012; Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 22/03/2012 ai nn. 2172/333 ; Note: GRAVA su Castelmassa foglio 9 particella 286 sub 1 -sub 2, Castelmassa foglio 9 particella 2464, particella 2494 particella 2570, particella 2572, particella 2577, e particella 286.

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AQUI SPV S.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di pubblico ufficiale trib rovigo in data 02/08/2022 ai nn. 1782 iscritto/trascritto a ROVIGO in data 20/09/2022 ai nn. 7770/5667; IL TRASCRIVENDO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI E' STATO NOTIFICATO A [REDACTED]

[REDACTED] IN BASE AL DIRITTO SUCCESSORI O OLANDESE, RISULTA AVERNE ACCETTATO PURAMENTE E SEMPLICEMENTE L'EREDI



TA', ACQUISITO TUTTI I BENI EREDITARI CON POTERI GESTORI E OBBLIGHI LI QUIDATORI IN VIA AUTONOMA DAGLI ALTRI EREDI E RIVESTIRNE ANCHE LA QUALITA' DI ESECUTRICE TESTAMENTARIA E RAPPRESENTANTE DELL'EREDITA' E DEGLI EREDI, IN BASE A CERTIFICATO SUCCESSORIO RILASCIATO IN BASE AL DIRITTO OLANDESE DAL NOTAIO DOTT. BART LOUIS WILLELM PAUL VERSTEEG, IN MAAS TRICHT IN DATA 20 LUGLIO 2015, TRADOTTO IN DATA 13 OTTOBRE 2021 DAL TRADUTTORE UFFICIALE UMBERTO GUIDO MARIANO BARELLI PER I TRIBUNALI DI AMSTERDAM E ROTTERDAM (N. 488 ALBO OLANDESE), E LEGALIZZATO CON APPOSIZIONE DI APOSTILLE IN DATA 13 OTTOBRE 2021..

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di pubblico ufficiale trib. rovigio in data 27/09/2019 ai nn. 2489 iscritto/trascritto a ROVIGO in data 19/11/2019 ai nn. 9505/6453;

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di pubblico ufficiale trib. rovigio in data 02/08/2022 ai nn. 1782 iscritto/trascritto a ROVIGO in data 20/09/2022 ai nn. 7770/5667; Grava su Castelmassa foglio 9 particelle; 286 sub 3, particella 2464-2494-2570-2572-2577-286, detto pignoramento è derivante da notifica eseguita a [REDACTED]

#### 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:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - terreno pianeggiante

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** servitu di passaggio attraverso il mappale 2464

**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:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 07/10/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Barbieri Umberto sede Castelmasse, in data 04/05/1998, ai nn. 31633; trascritto a Rovigo, in data 02/06/1988, ai nn. 3974/2777.

Note: per gli immobili: comune di Castelmasse foglio 9 particelle 2572-2494 e 2577 oggi detti mappali possono aver subito delle modifiche a seguito del nuovo accatastamento

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Wurzer Alessandro sede di Badia Polesine, in data 16/02/2001, ai nn. 72784; trascritto a Rovigo, in data 21/02/2001, ai nn. 1509/1090.

Note: immobili acquisiti: foglio 9 particella sub 3 e particella 286 eu di 2059 mq, censito con part. 286/1-2-3, foglio 9 part. 2570e 2464 oggi questi mappali hanno subito una modifica con il nuovo accatastamento dovuto per errate imputazioni pregresse.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **dal 07/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Barbieri Umberto sede Castelmasse, in data 07/10/2005, ai nn. 42069/9810; trascritto a Rovigo, in data 03/11/2005, ai nn. 11969/6593.

Note: per gli immobili: comune di Castelmasse foglio 9 particelle 2572-2494 e 2577 oggi detti mappali possono aver subito delle modifiche a seguito del nuovo accatastamento

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 96C/006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: piano di recupero di iniziativa privata

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 23/09/1997 al n. di prot. 2248

Abitabilità/agibilità in data 22/06/2005 al n. di prot. 8048

NOTE: questa pratica è la base di partenza di tutte le successive varianti depositate in comune allegate in perizia che saranno a carico poi dell'esecutata. agibilità rilasciata dal comune di Castelmasse Allegata in perizia per il terreno del lotto due viene indicata per maggiore conoscenza della situazione per i futuri acquirenti

### 7.1 Conformità edilizia:

#### residenziale

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: non sono stati rinvenuti altri documenti presso il comune



**7.2 Conformità urbanistica:****residenziale**

Strumento urbanistico Adottato:	in base agli atti d'ufficio e assunte le debite informazioni
In forza della delibera:	vedasi comunicazione comune di Castelmassa
Norme tecniche di attuazione:	Art 17 zona B3 Ristrutturazione art 15 zona B1 Semiestensiva esistente art. 16 zona B2 semi-estensiva esistente

**Note sulla conformità:**

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **B terreno edificabile con ampio scoperto esclusivo**

Situata nella zona migliore di Castelmassa come zona residenziale ha un'entrata su via Marcanta, che ha ampio accesso e parcheggio. detto passaggio sul mappale 2464 ha anche una servitù per accedere al mappale 2465 di altra ditta. La zona è sicuramente di pregio e con una bellissima posizione, il giardino potrà essere esteso fino alla zona della servitù di passaggio aumentando così la cubatura di costruzione di una casa che avrà la possibilità di poter usufruire di un ampissimo giardino.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [redacted] Piena proprietà**  
[redacted] - Regime Patrimoniale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.782,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente medio impasto

Sistemazioni agrarie zona attualmente residenziale

Sistemi irrigui presenti irrigazione di soccorso mediante impianto fisso

Colture erbacee prato

Colture arboree giardino

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: dopo la messa in sicurezza dell'intero parco con potature e sistemazioni varie ivi compreso un diserbo totale,

Da quanto potuto vedere c'è un impianto di irrigazione centralizzato che però dovrà essere rivisto e



modificato a causa della creazione di due lotti divisi rispetto alla situazione attuale.

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

Esiste impianto elettrico	NO
Note	Dato non ritrovato

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	Dato non ritrovato

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	Dato non ritrovato

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Note	esiste un impianto di irrigazione posto a sud ovest della zona del lotto 2 che probabilmente serve l'intera proprietà eseguita ma non si è ritrovato nessun documento a riscontro dell'impianto.

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

dati ricavati dal catasto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
sedime e terreni lotto	sup lorda di pavimento	1.782,00	1,00	1.782,00
		<b>1.782,00</b>		<b>1.782,00</b>



**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

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

il sottoscritto perito ha provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi, quali lo stato di conservazione, l'ubicazione, la vetustà, la superficie, la tipologia costruttiva, il grado di finitura e la dotazione di impianti tecnologici e la destinazione d'uso.

Nella ricerca del valore di mercato si adotta il metodo sintetico comparativo, prendendo in esame fabbricati simili nella zona, si è ricercato il loro valore più probabile e il tutto rapportato al metro quadrato mq. Eseguendo gli opportuni adeguamenti in positivo o in negativo.

verificate le compravendite presso l'agenzia delle entrate della zona oggetto di perizia con tutti i dati in separato allegato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di rovigio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Ufficio tecnico di Castelmasa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: controllate di persona alcune agenzie di zona, con la verifica di immobili similari per metratura e ubicazione, controllato inoltre il portale delle esecuzioni presenti in zona per avere maggiori conferme dei valori presenti per immobili simili.;

Altre fonti di informazione: Agenzia delle entrate ricerca immobili comparabili con quello esecutato..

**8.3 Valutazione corpi:****B terreno edificabile con ampio scoperto esclusivo. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.550,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
sedime e terreni lotto	1.782,00	€ 25,00	€ 44.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.550,00
Valore corpo			€ 44.550,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 44.550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.550,00





**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B terreno edificabile con ampio scoperto esclusivo	residenziale	1.782,00	€ 44.550,00	€ 44.550,00

**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% )	€ 6.682,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ 132,50
verifiche e divisione impianto irrigazione	€ -2.000,00
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile	

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 36.000,00</b>
---	--------------------

Data generazione:  
14-08-2023

L'Esperto alla stima  
**p.a. Giorgio Ferrighi**

