

TRIBUNALE DI ROVIGO

- Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 226/2022
- Giudice Esecuzione: Dott. MARCO PESOLI
- Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Rovigo

- **OGGETTO** : ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 226/2022 R.G.E.
Udienza del 21/07/2023
- **ESECUTATO** : [REDACTED]
- **PROCEDENTE** : BPER BANCA S.P.A.
[REDACTED]
- **INTERVENUTI** : Nessuno



Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **BPER BANCA S.P.A.**

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **226/2022**
Data udienza: 21/07/2023

Giudice delle esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**
Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Rovigo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto Unico

Esperto alla stima: **Geom. Ruben Sagredin**
Codice fiscale: SGRRBN47P16C500D
Partita IVA: 00140200296
Studio in: Via G. Verdi 28 - 45010 Ceregnano (RO)
Telefono e Fax: 0425 479096
e-mail: geom.r.sagredin@virgilio.it



LOTTO UNICOBeni in **Ceregnano (RO) fraz. Pezzoli**

Via Don G. Minzoni n. 128

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A**

Piena proprietà di una CIVILE ABITAZIONE, in fase di ristrutturazione totale ed attualmente allo stato di grezzo avanzato, sita a Ceregnano (RO) fraz. Pezzoli, Via Don G. Minzoni n. 128.

Il fabbricato trovasi in fase di ristrutturazione i cui lavori, realizzati in forza di regolare P.C., risultano oggi essere sospesi, eseguiti parzialmente ed in riduzione rispetto al progetto approvato (*).

(*) Si evidenzia che a fronte dello stato dei lavori, meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata, nella redazione dell'elaborato peritale si è scelto di descrivere i vani così come da rilievo sul posto.

Composto da: ingresso/soggiorno/angolo cottura, corridoio, n. 2 letto, disimpegno, bagno.

L'unità immobiliare, posta al P.T., sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 84,00.

Identificata al Catasto Fabbricati: Comune di Ceregnano - Sez LP - Fog. 4 Mapp. 4, Categoria A/5, Classe 2, P.T., Cons. vani 5, R.C.: € 157,52, intestata a [REDACTED], proprietario per la quota di 1/1.

Il fabbricato insiste sull'area censita al Catasto Terreni: Comune di Ceregnano, C.rio di Lama/Pezzoli, Fog. 4 Mapp. 4 Ente Urbano di Ha 0.01.72.

Identificativo corpo: B

Piena proprietà di un **PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO** sito a Ceregnano (RO) fraz. Pezzoli, Via Don G. Minzoni.

Superficie complessiva Ha 0.01.90.

Identificato al Catasto Terreni: Comune di Ceregnano, C.rio di Lama-Pezzoli, Fog. 4 Mapp. 5, Sem, Classe 2, Ha 0.01.90, R.D.: € 1,57, R.A.: € 1,03, intestato a [REDACTED], proprietario per la quota di 1/1.

Identificativo corpo: C

Piena proprietà di un **PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO** sito a Ceregnano (RO) fraz. Pezzoli, Via Don G. Minzoni.

Superficie complessiva Ha 0.02.81.

Identificato al Catasto Terreni: Comune di Ceregnano, C.rio di Lama-Pezzoli, Fog. 4 Mapp. 159, Sem, Classe 2, Ha 0.02.81, R.D.: € 2,32, R.A.: € 1,52, intestato a [REDACTED], proprietario per la quota di 1/1.

Il tutto facente parte di un unico corpo posto tra i confini: a Nord Via Don G. Minzoni, ad Est Mapp. 3, a Sud Scolo Borsea (spento e tombato), ad Ovest Mapp. 158, salvis.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di una civile abitazione in fase di ristrutturazione totale ed attualmente allo stato di grezzo avanzato i cui lavori risultano sospesi, con annessi due piccoli appezzamenti di terreno agricolo ad uso prato/giardino, in stato di abbandono. Caratteristiche zona: agricola.

Servizi della zona: centro della frazione di Pezzoli che dista a circa Km 1,5 e centro del comune capoluogo di Ceregnano che dista a circa km 6,5.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Collegamenti pubblici: Via Don G. Minzoni.



3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero, in fase di ristrutturazione con cantiere sospeso.

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: //

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: //

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: //

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria** (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** contro [REDACTED] con atto a firma del Notaio Paolo Merlo di Rovigo (RO) Rep. n. 110916/26242 in data 10/02/2014, iscritto all'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 13/02/2014 ai nn. Reg. Gen. 856 - Reg. Part. 123.

Importo ipoteca: € 100.000,00

Importo capitale: € 50.000,00

Durata: 25 anni

Colpisce la piena proprietà dei beni in Comune di Ceregnano, Catasto Fabbricati: Sez. LP. Fog. 4 Mapp. 4, Catasto Terreni: C.rio di Lama-Pezzoli Fog. 4 Mapp.li 4 E.U., 5 e 159.

A detta iscrizione ha fatto seguito **atto di surrogazione** annotato all'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 17/01/2017 ai nn. Reg. Gen. 425 - Reg. Part. 53.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di **BPER BANCA S.P.A.** contro [REDACTED] con atto giudiziario Rep. n. 2542 in data 17/11/2022, trascritto all'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 30/12/2022 ai nn. Reg. Gen. 11173 - Reg. Part. 8150.

Colpisce la piena proprietà dei beni in Comune di Ceregnano, Catasto Fabbricati: Sez. LP. Fog. 4 Mapp. 4, Catasto Terreni: C.rio di Lama-Pezzoli Fog. 4 Mapp.li 4 E.U., 5 e 159.

4.2.3. Altre trascrizioni: //**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Non conosciute****4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Fabbricato ante 01/09/1967 in fase di ristrutturazione ed ampliamento in forza di **Permesso di Costruire n. 127/2010 Prof. n. 9354 del 30/08/2011.**

Ad oggi eseguiti lavori (al grezzo avanzato) di ristrutturazione e parziale adeguamento murature sul lato Est, non eseguiti i lavori di ampliamento sul lato Ovest.

4.3.2. Conformità catastale:

Necessita di aggiornamento al C.T. e C.F. a lavori di ristrutturazione ultimati.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Non conosciute
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	Non conosciute
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Non conosciute



Identificata al Catasto Fabbricati: Comune di Ceregnano - Sez LP - Fog. 4 Mapp. 4, Categoria A/5, Classe 2, P.T., Cons. vani 5, R.C.: € 157,52, intestata a [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1.

Il fabbricato insiste sull'area censita al Catasto Terreni: Comune di Ceregnano, C.rio di Lama/Pezzoli, Fog. 4 Mapp. 4 Ente Urbano di Ha 0.01.72.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso/soggiorno/angolo cottura	Sup. netta	26,28	1,00	26,28
Corridoio	Sup. netta	3,60	1,00	3,60
Letto	Sup. netta	17,33	1,00	17,33
Letto	Sup. netta	10,26	1,00	10,26
Disimpegno	Sup. netta	0,98	1,00	0,98
Bagno	Sup. netta	8,17	1,00	8,17
	Sup. netta	66,62		66,62

Caratteristiche descrittive della civile abitazione:

Fabbricato in fase di ristrutturazione totale; ad oggi l'intero fabbricato è in stato di ristrutturazione al grezzo avanzato (i lavori sono fermi).

Caratteristiche strutturali del fabbricato principale:

Fondazioni non verificate
 Strutture verticali in muratura intonacata, intonaco in condizioni carenti/discrete
 Solai in latero-cemento, condizioni buone
 Copertura a tetto, condizioni buone

Componenti edilizie e costruttive della civile abitazione:

Pareti esterne in muratura intonacata, intonaco in condizioni carenti
 Pareti interne in muratura intonacata, condizioni buone
 Pavimentazione interna mancante
 Rivestimenti interni mancanti
 Infissi esterni avvolgibili in pvc, condizioni buone
 Infissi interni mancanti
 Porte interne mancanti
 Porta d'ingresso portoncino in pvc, condizioni discrete

Impianti dell'appartamento:

Fognatura esistente, di recente realizzazione
 Elettrico esistente, di recente realizzazione, da ultimare
 Idrico esistente, di recente realizzazione, da ultimare
 Termico esistente, di recente realizzazione, da ultimare

Descrizione **PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO** di cui al punto **B**

Piena proprietà di un **PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO** sito a Ceregnano (RO) fraz. Pezzoli, Via Don G. Minzoni.

Superficie complessiva Ha 0.01.90.

Identificato al Catasto Terreni: Comune di Ceregnano, C.rio di Lama-Pezzoli, Fog. 4 Mapp. 5, Sem, Classe 2, Ha 0.01.90, R.D.: € 1,57, R.A.: €. 1,03, intestato a [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. netta	190,00	1,00	190,00
	Sup. netta	190,00		190,00



Descrizione **PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO** di cui al punto **C**

Piena proprietà di un **PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO** sito a Ceregnano (RO) fraz. Pezzoli, Via Don G. Minzoni.

Superficie complessiva Ha 0.02.81.

Identificato al Catasto Terreni: Comune di Ceregnano, C.rio di Lama-Pezzoli, Fog. 4 Mapp. 159, Sem, Classe 2, Ha 0.02.81, R.D.: € 2,32, R.A.: €. 1,52, intestato a

proprietario per la quota di 1/1.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. netta	281,00	1,00	281,00
	Sup. netta	281,00		281,00

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

Metodo di stima comparativa, basato sui valori unitari attribuiti per recenti compravendite immobiliari di immobili simili e/o similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, valore riferito alle superfici utili interne dei locali comprensivo del valore del terreno circostante e nello stato di manutenzione e di conservazione in cui attualmente si trova ogni singola unità da stimare.

- **Valore assegnato alla CIVILE ABITAZIONE, pari ad €. 720,00/mq**

- **Valore assegnato al TERRENO prato/giardino, pari ad €. 7,00/mq**

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate - Territorio di Rovigo, Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo - SPI, Ufficio Tecnico del Comune di Ceregnano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Ceregnano, Tecnici Liberi Professionisti del luogo e conoscenze dirette.

8.3. Valutazione corpi**A. CIVILE ABITAZIONE**

Stima sintetica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Ingresso/soggiorno/ angolo cottura	26,28	€ 720,00	€ 18.921,60
Corridoio	3,60	€ 720,00	€ 2.592,00
Letto	17,33	€ 720,00	€ 12.477,60
Letto	10,26	€ 720,00	€ 7.387,20
Disimpegno	0,98	€ 720,00	€ 705,60
Bagno	8,17	€ 720,00	€ 5.882,40
	66,62		€ 47.966,40

- Valore corpo: € **47.966,40**

- Valore accessori: € //

- Valore complessivo intero: € **47.966,40**

- Valore complessivo diritto e quota: € **47.966,40**

B. PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO

Stima sintetica (semplificata):

Peso ponderale: 2

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno prato/giardino	190,00	€ 7,00	€ 1.330,00
	190,00		€ 1.330,00



- Valore corpo:	€	1.330,00
- Valore accessori:	€	//
- Valore complessivo intero:	€	1.330,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€	1.330,00

C. PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO

Stima sintetica (semplificata):

Peso ponderale: 3

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno prato/giardino	281,00	€ 7,00	€ 1.967,00
	281,00		€ 1.967,00

- Valore corpo:	€	1.967,00
- Valore accessori:	€	//
- Valore complessivo intero:	€	1.967,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€	1.967,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale a corpo	Valore diritto e quota a corpo
A	Civile abitazione (grezzo avanzato)	66,62	€ 47.966,40	€ 47.966,40
B	Terreno (prato/giardino)	190,00	€ 1.330,00	€ 1.330,00
C	Terreno (prato/giardino)	281,00	€ 1.967,00	€ 1.967,00
			€ 51.263,40	€ 51.263,40

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese:

€ 7.689,51

8.5. Prezzo base d'asta della quota di diritto sul lotto

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
- Valore assegnato all'immobile nello stato in cui attualmente si trova, pari ad Euro:

€ 43.573,89

€ 43.500,00

Allegati:

- Scheda riassuntiva commerciale del lotto di vendita
- Documentazione fotografica del lotto di vendita
- Estratto di mappa del Catasto Terreni
- Estratti di partita del Catasto Fabbricati e del Catasto Terreni
- Planimetria catastale del lotto di vendita
- Documentazione urbanistica-amministrativa
- Copia Certificato di Destinazione Urbanistica
- Copia Note di Trascrizione Atti di Provenienza e Pignoramento

Ceregnano, lì 16 Maggio 2023

