

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

promossa da: **BCC NPLS 2019 S.R.L. con sede in Conegliano (TV)**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **126/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-02-2024 ore 11:00

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

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002, 003**

**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 Peter Beneson - Villadose (RO) - 45010

**Lotto:** 001

**Corpo:** Immobile ad uso ufficio ubicato al piano terra di un fabbricato di tre piani

**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

[REDACTED] prop. 1/1, foglio 11, particella 835, subalterno 4, indirizzo Via Peter Benenson, piano T, comune Villadose, categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 55, rendita € 503,55

**Lotto:** 002

**Corpo:** Immobile ad uso abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato di tre piani

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] prop. 1/1, foglio 11, particella 835, subalterno 5, indirizzo Via Peter Benenson, piano Primo, comune Villadose, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 67 mq, rendita € 232,41

**Lotto:** 003

**Corpo:** Immobile ad uso abitazione (grezzo)

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED] foglio 11, particella 836, subalterno 2, indirizzo Via Peter Benenson, piano T-2, comune Villadose, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 91 mq, rendita € 216,91

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Peter Beneson - Villadose (RO) - 45010

**Lotto:** 001

**Corpo:** Immobile ad uso ufficio ubicato al piano terra di un fabbricato di tre piani

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002

**Corpo:** Immobile ad uso abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato di tre piani

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione

**Lotto:** 003

**Corpo:** Immobile ad uso abitazione (grezzo)

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Peter Beneson - Villadose (RO) - 45010

**Lotto:** 001

**Corpo:** Immobile ad uso ufficio ubicato al piano terra di un fabbricato di tre piani  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** Immobile ad uso abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato di tre piani  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 003

**Corpo:** Immobile ad uso abitazione (grezzo)  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Peter Beneson - Villadose (RO) - 45010

**Lotto:** 001

**Corpo:** Immobile ad uso ufficio ubicato al piano terra di un fabbricato di tre piani  
**Creditori Iscritti:** 00 00 BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE CASTELGUGLIELMO - ROVIGO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, 00 00 BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE - ROVIGO (RO) SOCIETA' COOPERATIVA, 00 00 EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, 00 00 BCC NPLS 2019 S.R.L.

**Lotto:** 002

**Corpo:** Immobile ad uso abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato di tre piani  
**Creditori Iscritti:** 00 00 BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE CASTELGUGLIELMO - ROVIGO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, 00 00 BCC NPLS 2019 S.R.L.

**Lotto:** 003

**Corpo:** Immobile ad uso abitazione (grezzo)  
**Creditori Iscritti:** 00 00 BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE CASTELGUGLIELMO - ROVIGO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, 00 00 BCC NPLS 2019 S.R.L.

#### 5 Comproprietari

**Beni:** Via Peter Beneson - Villadose (RO) - 45010

**Lotto:** 001

**Corpo:** Immobile ad uso ufficio ubicato al piano terra di un fabbricato di tre piani  
Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002

**Corpo:** Immobile ad uso abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato di tre piani  
Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003

**Corpo:** Immobile ad uso abitazione (grezzo)  
Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Peter Beneson - Villadose (RO) - 45010

**Lotto:** 001

**Corpo:** Immobile ad uso ufficio ubicato al piano terra di un fabbricato di tre piani  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** Immobile ad uso abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato di tre piani  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003

**Corpo:** Immobile ad uso abitazione (grezzo)  
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Peter Beneson - Villadose (RO) - 45010

**Lotto:** 001

**Corpo:** Immobile ad uso ufficio ubicato al piano terra di un fabbricato di tre piani  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Lotto:** 002

**Corpo:** Immobile ad uso abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato di tre piani  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Lotto:** 003

**Corpo:** Immobile ad uso abitazione (grezzo)  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Peter Beneson - Villadose (RO) - 45010

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 62.000,00

**Lotto:** 002

**Valore complessivo intero:** 60.000,00

**Lotto:** 003

**Valore complessivo intero:** 40.000,00

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inadeguati. Successivamente : 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 potr 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 potr 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 elen-

cazione 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 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 nonchè di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di Efy-System Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli

**Beni in Villadose (RO)**  
Località/Frazione  
Via Peter Beneson

**Lotto: 001**

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

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

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

**Identificativo corpo:** Immobile ad uso ufficio ubicato al piano terra di un fabbricato di tre piani.

**Uffici e studi privati [A10] sito in Villadose (RO), Via Peter Benenson n. 2**

**Quota e tipologia del diritto**

██████████ - Piena proprietà 1/1

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████ prop. 1/1, foglio 11, particella 835, subalterno 4, indirizzo Via Peter Benenson, piano T, comune Villadose, categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 55, rendita € 503,55

Confini: A Nord: mappale 836 A Est: mappale 114 A Sud: mappale 835 sub. 6 A Ovest: mappale 16

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Si tratta di una Unità Immobiliare ad uso ufficio, costituita dal solo piano terra di un fabbricato a tre piani ed ubicato nel Comune di Villadose in Via Peter Benenson n.

**Caratteristiche zona:** Centrale

**Area urbanistica:** Residenziale urbanizzata

**Servizi presenti nella zona:** Autobus - Negozi - Farmacie

**Caratteristiche zone limitrofe:** Centri abitati

**Importanti centri limitrofi:** Adria - Rovigo

**Principali collegamenti pubblici:** Strade comunali e provinciali

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**



#### 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: Convenzioni Edilizie

Esistono trascritte due Convenzioni Edilizie di urbanizzazione a favore del Comune di Villadose. La prima a rogito Notaio Viscardini di Rovigo in data 20/01/1995 Rep. n. 71885, trascritta a Rovigo il 24/01/1985 al n. 654 Reg. Gen. e n. 523 Reg. Part. La seconda a rogito Notaio Alessandro Ballarin di Villadose, del 13/04/2004 Rep. n. 2810 e trascritto a Rovigo in data 12/05/2004 al n. 5017 Reg. Gen. e 3069 Reg. Part.

###### 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 attiva a favore di 00 00 BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE CASTELGUGLIELMO - ROVIGO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di Apertura di Credito; Importo ipoteca: € 2.800.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00; A rogito di Notaio Viscardini Sergio in data 21/10/2004 ai nn. 117218/28377; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 26/10/2004 ai nn. 11310/2591; Note: L'ipoteca sopra indicata riporta tutti i mappali descritti nell'atto di compravendita che sono gli originari e quindi diversi da quelli attuali e oggetto di pignoramento. A tale ipoteca è legata una annotazione per restrizione beni mediante atto Notaio Penzo Livio del 29/06/2018 Rep. n. 48393 riguardante gli immobili identificabili con il mappale 836 sub. 1 e sub. 3 del foglio 11 di Villadose.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di 00 00 BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE - ROVIGO (RO) SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00; A rogito di Notaio Castellani Pietro in data 09/05/2011 ai nn. 72311/13634; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 11/05/2011 ai nn. 4544/855; Note: L'ipoteca sopra descritta colpisce unicamente il mappale 835 sub. 4 del foglio 11 di Villadose (U.I. ad uso ufficio)

- Ipoteca riscossione attiva a favore di 00 00 EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA contro [REDACTED] Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; Importo ipoteca: € 121.033,86; Importo capitale: € 60.516,93; A rogito di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA in data 07/12/2016 ai nn. 693/9916; Iscritto/trascritto a Rovigo in

data 16/12/2016 ai nn. 10093/1791 ; Note: L'ipoteca sopra riportata colpisce unicamente il mappale 835 sub. 4 del foglio 11 di Villadose (U.I. ad uso ufficio)

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di 00 00 BCC NPLS 2019 S.R.L. contro [REDACTED]; A rogito di UNEP C/O TRIBUNALE DI ROVIGO in data 17/07/2023 ai nn. 1577 iscritto/trascritto a Rovigo in data 28/08/2023 ai nn. 7191/5438; Il Pignoramento sopra descritto colpisce tutti gli immobili facenti parte dei Lotti 1-2-3.

#### 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:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non fornita

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Provenienze: Il bene (terreno) sul quale è stato costruito l'immobile sopra descritto e oggetto di pignoramento è pervenuto dall'attuale proprietà [REDACTED] mediante Atto di Vendita Notaio Dr. Paolo Merlo in data 29/03/1982 Rep. n. 1625 registrato a Rovigo il 19/04/1982 al n. 980 serie 1. Con tale Atto la [REDACTED] ha acquistato anche altri mappali oltre a quello dove trova l'immobile pignorato trattandosi di un'area edificabile residenziale nella quale sarà predisposto un progetto di un P.D.L. (Piano di lottizzazione).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: Per l'immobile costruito sul mapp. 835 del foglio 11 e comprendente il Lotto 1 ed il Lotto 2 sono stati rilasciati i seguenti documenti autorizzativi: - Permesso di Costruire n. 36 del 25/08/2004 rilasciato a

Tale Permesso si riferisce alle costruzioni del fabbricato residenziale (n1 Alloggio e direzionale) al quale ha fatto seguito l'autorizzazione All'agibilità Prot. 14035 del 19/10/2006 Successivamente risulta rilasciata la variante al Permesso di Costruire n. 36 mediante D.I.A. del 26/09/2005 prot. 12884 (pratica edilizia n. 169/05) Infine risulta inoltrata una D.I.A. (U.T. n. 3/2011) riguardante lavori di ristrutturazione edilizia e divisione dell'immobile ad uso direzionale in due unità immobiliari, con cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale per l'unità al piano primo, facenti parte del fabbricato sito in Via Peter Benenson n. 2 e 3/1 a Villadose E' stata rilasciata l'autorizzazione all'agibilità prot. n. 2309 del 18/02/2013

### 7.1 Conformità edilizia: Regolare

#### Uffici e studi privati [A10]

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	2,70
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Locale ufficio (A/10)**

L'U.I. è costituita da due locali ad uso ufficio, un piccolo corridoio e da un bagno con relativo anti-bagno. L'ingresso principale si trova a Sud in corrispondenza di un portico realizzato con quattro pilastri a sezione circolare e con il coperto costituito dalla unità abitativa del primo piano. I pavimenti sono tutti in ceramica, con rivestimento alle pareti nel locale bagno, le pareti sono regolarmente tinteggiate ed il grado di finitura è discreto. I serramenti sono in legno con specchiature in vetro e la parete dell'ingresso è costituita da un'ampia vetrata (vedasi foto)

L'impianto di riscaldamento è una caldaia a gas ed elementi radianti nelle varie stanze. L'U.I. è provvista di impianto di allarme.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà 1/1

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **70,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo insieme è in discrete condizioni di manutenzione.

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NON DISPONIBILE
Note	L'impianto necessita di verifiche per la regolare funzionalità

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Con caldaia a gas metano
Stato impianto	normale
Esiste la dichiarazione di conformità	NON DISPONIBILE
Note	L'impianto necessita di verifiche per la regolare funzionalità

#### 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
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Lotto ad uso ufficio	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
		<b>70,00</b>		<b>70,00</b>

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

In merito alla valutazione si è adottato per la stima il metodo Cost Approach o costo di ricostruzione deprezzato. Nel caso in esame il metodo precedentemente citato viene applicato ipotizzando il fabbricato comprendente il lotto 1 e il lotto 2 con i relativi locali accessori del Piano terra. Si ritiene razionale tale metodologia, in quanto i lotti sono molto simili tra loro, trattandosi di due Unità con caratteristiche costruttive simili. La superficie dei due lotti è di circa mq 160 e l'area cortiliva è di circa mq 200 a servizio dei due suddetti lotti. Dalla utilizzazione della tabella allegata con gli opportuni aggiornamenti risulta un valore medio al mq di circa 950,00 €/mq. Ovviamente tale parametro unitario tiene conto della parte abitativa, della parte ad uffici, delle porzioni accessorie e dell'area di corte. L'U.I. ad uso ufficio ha una superficie di circa mq 70,00.

**8.2 Fonti di informazione:**

Comune di Villadose;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo;

	<b>1</b>	<b>coefficienti correttivi</b>	<b>SUP. PARAMETRATE</b>
ABITAZIONE	160	<b>1</b>	160
<b>TOTALE</b>	<b>160</b>		<b>160</b>

<b>SUPERFICI ESTERNE</b>	<b>200</b>
--------------------------	------------

<b>costo mq</b>	<b>ABITAZIONE</b>	1200,00 €	192.000,00 €
	<b>TOTALE CC</b>		<b>192.000,00 €</b>

<b>DEPREZZAMENTO</b>	<b>108.117,75€</b>						
<b>DETERIORAMENTI O FISICO</b>	<b>TIPOLOGIA</b>	<b>incidenza %</b>		<b>ETA' ATTUALE</b>	<b>VITA UTILE</b>	<b>DEPREZZAMENTO</b>	<b>DEPREZZAMENTO</b>
ABITAZIONE	COSTRUZIONE	70,00%	134.400,00 €	15	85	0,927364212	9.762,25€
	COPERTURA	25,00%	48.000,00 €	15	40	0,792439286	9.962,91€
	IMPIANTI	5,00%	9.600,00 €	15	40	0,792439286	1.992,58€
	<b>TOTALE</b>	<b>100,00%</b>	<b>196.000,00 €</b>				
<b>OBSOLESCENZA FUNZIONALE</b>	_adeguamenti sismici _miglioramenti energetici _miglioramenti nelle finiture					45,00%	86.400,00 €

<b>SPESE TECNICHE</b>	10%	19.200,00 €
<b>ONERI COMUNALI</b>	10%	19.200,00 €
<b>UTILE DEL PROMOTORE</b>	12%	24.960,00 €
		<b>63.360,00 €</b>

<b>VALORE AREA</b>	200	15,00€	<b>3.000,00 €</b>
--------------------	-----	--------	-------------------

<b>VALORE TOTALE</b>	<b>150.242,25 €</b>
----------------------	---------------------

Ufficio tecnico di Villadose;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di Villadose.

**8.3 Valutazione corpi:****Immobile ad uso ufficio ubicato al piano terra di un fabbricato di tre piani. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 66.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Lotto ad uso ufficio	70,00	€ 950,00	€ 66.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 66.500,00
Valore corpo			€ 66.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 66.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobile ad uso ufficio ubicato al piano terra di un fabbricato di tre piani	Uffici e studi privati [A10]	70,00	€ 66.500,00	€ 66.500,00

**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% )	€ 9.975,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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: € 56.525,00

**N.B.** Considerando le caratteristiche del bene e in particolare la favorevole ubicazione, si ritiene di effettuare una "aggiunta" pari a circa il 10% per cui il valore a base d'asta diventa pari a arrotondati:

**€ 62.000,00**Si allega: Vedasi Lotto 3

**Lotto: 002**

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:**

Immobile ad uso abitazione (appartamento) ubicato al piano primo di un fabbricato di tre piani fuori terra.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villadose (RO), Via Peter Benenson n. 3

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] Piena proprietà 1/1

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] prop. 1/1, foglio 11, particella 835, subalterno 5, indirizzo Via Peter Benenson, piano Primo, comune Villadose, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 67 mq, rendita € 232,41

**Confini:** A Nord: mappale 836 A Est: mappale 114 A Sud: mappale 835 sub. 6 A Ovest: mappale 16

Viene precisato che la planimetria catastale riporta quale il P. terra, mentre in realtà deve intendersi Piano Primo

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

Si tratta di una unità abitativa posta al piano primo dello stesso fabbricato in cui si trova l'immobile ad uso ufficio, è quindi ubicato in Via Peter Benenson n. 3

**Caratteristiche zona:** Centrale

**Area urbanistica:** Residenziale urbanizzata

**Servizi presenti nella zona:** Autobus - Negozi - Farmacie

**Caratteristiche zone limitrofe:** Centri abitati

**Importanti centri limitrofi:** Adria - Rovigo

**Principali collegamenti pubblici:** Strade comunali e provinciali

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione

Note: L'affittuario sopra descritto occupa l'immobile mediante regolare Contratto d'Affitto con scadenza il 05/10/2019 inoltre è stata sottoscritta e registrata una variazione del suddetto contratto in data 01/10/2019 con la quale il primo contratto è stato prorogato per un ulteriore periodo di 4 anni. Il canone di affitto risulta pari a € 380,00 mensili e viene ritenuto congruo.

**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: Convenzioni Edilizie**

Esistono trascritte due Convenzioni Edilizie di urbanizzazione a favore del Comune di Villadose. La prima a rogito Notaio Viscardini di Rovigo in data 20/01/1995 Rep. n. 71885, trascritta a Rovigo il 24/01/1985 al n. 654 Reg. Gen. e n. 523 Reg. Part. La seconda a rogito Notaio Alessandro Ballarin di Villadose, del 13/04/2004 Rep. n. 2810 e trascritto a Rovigo in data 12/05/2004 al n. 5017 Reg. Gen. e 3069 Reg. Part.

**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 attiva a favore di 00 00 BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE CASTELGUGLIELMO - ROVIGO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di Apertura di Credito; Importo ipoteca: € 2.800.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00; A rogito di Notaio Viscardini Sergio in data 21/10/2004 ai nn. 117218/28377; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 26/10/2004 ai nn. 11310/2591; Note: L'ipoteca sopra indicata riporta tutti i mappali descritti nell'atto di compravendita che sono gli originari e quindi diversi da quelli attuali e oggetto di pignoramento. A tale ipoteca è legata una annotazione per restrizione beni mediante atto Notaio Penzo Livio del 29/06/2018 Rep. n. 48393 riguardante gli immobili identificabili con il mappale 836 sub. 1 e sub. 3 del foglio 11 di Villadose.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di 00 00 BCC NPLS 2019 S.R.L. contro [REDACTED]; A rogito di UNEP C/O TRIBUNALE DI ROVIGO in data 17/07/2023 ai nn. 1577 iscritto/trascritto a Rovigo in data 28/08/2023 ai nn. 7191/5438; Il Pignoramento sopra descritto colpisce tutti gli immobili facenti parte dei Lotti 1-2-3.

**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:**

**Millesimi di proprietà:** Nessuno

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non disponibile

**Indice di prestazione energetica:** Non disponibile

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Provenienza: il bene (terreno) sul quale è stato costruito l'immobile sopra descritto e oggetto di pignoramento è posseduto all'attuale proprietà [REDACTED] mediante Atto di Vendita Notaio Dr. Paolo Merlo in data 29/03/1982 Rep. n. 1625 registrato a Rovigo il 19/04/1982 al n. 980 serie 1. Con tale Atto la [REDACTED] ha acquistato anche altri mappali oltre a quello dove trova l'immobile pignorato trattandosi di un'area edificabile residenziale nella quale sarà predisposto un progetto di un P.D.L. (Piano di lottizzazione).

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

NOTE: Per l'immobile costruito sul mapp. 835 del foglio 11 e comprendente il Lotto 1 ed il Lotto 2 sono stati rilasciati i seguenti documenti autorizzativi: - Permesso di Costruire n. 36 del 25/08/2004 rilasciato a

[REDACTED] Tale Permesso si riferisce alle costruzioni del fabbricato residenziale (n1 Alloggio e direzionale) al quale ha fatto seguito l'autorizzazione All'agibilità Prot. 14035 del 19/10/2006 Successivamente risulta rilasciata la variante al Permesso di Costruire n. 36 mediante D.I.A. del 26/09/2005 prot. 12884 (pratica edilizia n. 169,05) Infine risulta inoltrata una D.I.A. (U.T. n. 3/2011) riguardante lavori di ristrutturazione edilizia e divisione dell'immobile ad uso direzionale in due unità immobiliari, con cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale per l'unità al piano primo, facenti parte del fabbricato sito in Via Peter Benenson n. 2 e 3/1 a Villadose E' stata rilasciata l'autorizzazione all'agibilità prot. n. 2309 del 18/02/2013

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

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

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
Strumento urbanistico Adottato:	P.A.T.

**Note sulla conformità:**

Regolare

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2]**

L'unità in oggetto ha caratteristiche simili a quella destinata ad ufficio, sia come pavimenti che come serramenti di porte e finestre. Presenta l'accesso sul lato sud, con una scala utilizzata anche per l'U.I. del piano secondo (non pignorato). L'appartamento comprende un vano soggiorno-pranzo, una stanza da letto e oltre ad un ripostiglio, un bagno con piccolo corridoio. Il riscaldamento è con una caldaia a gas-metano. Sono presenti due terrazze una sul lato nord ed una sul lato sud. Il grado di fattura è discreto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Piena proprietà 1/1

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **80,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo insieme è in discrete condizioni di manutenzione.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NON FORNITA
Note	L'impianto necessita di verifiche per la regolare funzionalità

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia funzionante a gas metano
Stato impianto	normale
Note	L'impianto necessita di verifiche per la regolare funzionalità

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NON FORNITA

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione ed acces- sori	sup lorda di pavi- mento	80,00	1,00	80,00
		<b>80,00</b>		<b>80,00</b>

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

In merito alla valutazione si è adottato per la stima il metodo Cost Approach o costo di ricostruzione deprezzato. Nel caso in esame il metodo precedentemente citato viene applicato ipotizzando il fabbricato comprendente il lotto 1 e il lotto 2 con i relativi locali accessori del Piano terra. Si ritiene razionale tale metodologia, in quanto i lotti sono molto simili tra loro, trattandosi di due Unità simili per caratteristiche costruttive. La superficie dei due lotti è di circa mq 160 e l'area cortiliva è di circa mq 200 a servizio dei due suddetti lotti. Dalla utilizzazione della tabella allegata con gli opportuni aggiornamenti risulta un valore medio al mq di circa 950,00 €/mq. Ovviamente tale parametro unitario tiene conto della parte abitativa, della parte ad uffici, delle porzioni accessorie e dell'area di corte. L'appartamento in esame ha una superficie di circa mq 80.

**8.2 Fonti di informazione:**

Comune di Villadose;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di Villadose;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di Villadose.

**8.3 Valutazione corpi:**

**Immobile ad uso abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato di tre piani. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione ed accessori	80,00	€ 950,00	€ 76.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.000,00
Valore corpo			€ 76.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobile ad uso abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato di tre piani	Abitazione di tipo civile [A2]	80,00	€ 76.000,00	€ 76.000,00

**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% )

€ 11.400,00

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

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:	€ 64.600,00
---	-------------

**N.B.** tenendo conto del contratto di affitto esistente a nome del [REDACTED] che deve considerarsi rinnovato, si ritiene di considerare un'abbattimento di circa il 10% per cui il valore a base d'asta arrotondato diviene pari a circa .....**€ 60.000,00**

Si allega: Vedasi Lotto 3

**Lotto: 003**

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: Immobile ad uso abitazione allo stato "grezzo" (Cat. A/3) in Villadose (RO), Via Peter Benenson n. SNC

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] Piena proprietà 1/1

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 11, particella 836, sub-alterno 2, indirizzo Via Peter Benenson, piano T-2, comune Villadose, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 91 mq, rendita € 216,91

Confini: Il Mappale confina: A Nord: Mappale 1003, A Est: Via Peter Benenson A Sud: Mappale 114 e Mappale 835 A Ovest: Mappale 16

Intestazione: [REDACTED] Foglio 11 Mappale 836 Sub. 4 Via Peter Benenson SNC (Piano Terra) Cat. C/6 cl. 2 mq 13.

Confini: A Nord: mapp. 1003, A Est: mapp. 836 sub. 3, A Sud: area di corte e A Ovest: mapp. 16. Si precisa, che la planimetria catastale individua il suddetto C/6 come posto auto "scoperto" quando in realtà, trattasi di una tettoia quindi intendesti un posto auto "coperto".

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

Immobile ad uso abitazione articolato su due piani fuori terra, ubicato in Via Peter Benenson n. 13 e in stato di finitura completamente "al grezzo".

**Caratteristiche zona:** Centrale

**Area urbanistica:** Residenziale urbanizzata

**Servizi presenti nella zona:** Autobus - Negozi - Farmacie

**Caratteristiche zone limitrofe:** Centri abitati

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Strade comunali e provinciali

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**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: Convenzioni Edilizie**

Esistono trascritte due Convenzioni Edilizie di urbanizzazione a favore del Comune di Villadose. La prima a rogito Notaio Viscardini di Rovigo in data 20/01/1995 Rep. n. 71885, trascritta a Rovigo il 24/01/1985 al n. 654 Reg. Gen. e n. 523 Reg. Part. La seconda a rogito Notaio Alessandro Ballarin di Villadose, del 13/04/2004 Rep. n. 2810 e trascritto a Rovigo in data 12/05/2004 al n. 5017 Reg. Gen. e 3069 Reg. Part.

**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 attiva a favore di 00 00 BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE CASTELGUGLIELMO - ROVIGO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di Apertura di Credito; Importo ipoteca: € 2.800.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00; A rogito di Notaio Viscardini Sergio in data 21/10/2004 ai nn. 117218/28377; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 26/10/2004 ai nn. 11310/2591; Note: L'ipoteca sopra indicata riporta tutti i mappali descritti nell'atto di compravendita che sono gli originari e quindi diversi da quelli attuali e oggetto di pignoramento. A tale ipoteca è legata una annotazione per restrizione beni mediante atto Notaio Penzo Livio del 29/06/2018 Rep. n. 48393 riguardante gli immobili identificabili con il mappale 836 sub. 1 e sub. 3 del foglio 11 di Villadose.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di 00 00 BCC NPLS 2019 S.R.L. contro [REDACTED] A rogito di UNEP C/O TRIBUNALE DI ROVIGO in data 17/07/2023 ai nn. 1577 iscritto/trascritto a Rovigo in data 28/08/2023 ai nn. 7191/5438; Il Pignoramento sopra descritto colpisce tutti gli immobili facenti parte dei Lotti 1-2-3.

**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 fornito

**Indice di prestazione energetica:** Non fornito

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Provenienza: Il bene (terreno) sul quale è stato costruito l'immobile sopra descritto e oggetto di pignoramento è posseduto all'attuale proprietà [REDACTED] mediante Atto di Vendita Notaio Dr. Paolo Merlo in data 29/03/1982 Rep. n. 1625 registrato a Rovigo il 19/04/1982 al n. 980 serie 1. Con tale Atto la [REDACTED] ha acquistato anche altri mappali oltre a quello dove trova l'immobile pignorato trattandosi di un'area edificabile residenziale nella quale sarà predisposto un progetto di un P.D.L. (Piano di lottizzazione).

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

NOTE: Per l'immobile Costruito sul mapp. 836 risulta rilasciato il Permesso di Costruire n. 4 del 09/02/2009 per la costruzione di tre alloggi: Ditta Richiedente [REDACTED] Risulta inoltre rilasciata sempre dalla stessa Ditta la Variante al Permesso di Costruire n. 4 (Permesso n. 24 del 19/11/2019). Inoltre con la pratica 12/2017 è stata inoltrata una Segnalazione Certificazione di Inizio Attività (S.C.I.A.) per variante al Permesso di Costruire n. 24 del 19/11/2009 per lavori di modifiche interne e completamento del fabbricato ad uso residenziale di n. tre alloggi. Infine sempre con Segnalazione Certificazione di Inizio Attività (S.C.I.A.) - (Prot. 9269 del 14/08/2018) - (Pratica 9/2018) relativa alla costruzione di un pergolato in legno ad uso garage.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Regolare

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo economico [A3] (Regolare)****Note sulla conformità:**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** allo stato completamente **"grezzo"**

Come già descritto in precedenza l'U. I. (Unità Immobiliare) pignorata si trova completamente allo stato "grezzo" (senza intonaci, senza pavimentazioni e con una scala con la sola struttura in c.a. Il coperto risulta costituito da travature in legno che rendono piacevole l'interno della unità abitativa. A piano secondo sono presenti dei lucernari (per agevolare l'illuminazione) e come si evince dai disegni depositati in Comune, l' eventuale futuro acquirente che deve richiedere una nuova Concessione, dovrà adeguare la lunghezza dei vani mediante delle murature per cercare di ottenere un aumento delle altezze medie dei vani, che comunque risultano inferiori a mq 2,70 ( circa nel 2,26 come indicato nelle planimetrie catastali). Viene precisato che allegato alle U.I. in oggetto esiste un posto-auto coperto (tettoia) e identificato come mappale 836 sub. 4

**1. Quota e tipologia del diritto**

██████████ **Piena proprietà 1/1**  
 ██████████

Eventuali comproprietari:  
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **83,00**

E' posto al piano: T-2

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

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

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

Esiste impianto elettrico	NO
Note	Per quanto concerne l'unità immobiliare è sprovvista di impianti tecnologici (luce, riscaldamento e acquedotto) in quanto l'immobile è allo stato "grezzo"

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Note	Per quanto concerne l'unità immobiliare è sprovvista di impianti tecnologici (luce, riscaldamento e acquedotto) in quanto l'immobile è allo stato "grezzo"
------	--

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	Per quanto concerne l'unità immobiliare è sprovvista di impianti tecnologici (luce, riscaldamento e acquedotto) in quanto l'immobile è allo stato "grezzo"

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Note	Per quanto concerne l'unità immobiliare è sprovvista di impianti tecnologici (luce, riscaldamento e acquedotto) in quanto l'immobile è allo stato "grezzo"

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Note generali impianti:** Per quanto concerne l'unità immobiliare è sprovvista di impianti tecnologici (luce, riscaldamento e acquedotto) in quanto l'immobile è allo stato "grezzo"

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento "Grezzo"	sup lorda di pavimento	83,00	1,00	83,00
		<b>83,00</b>		<b>83,00</b>

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

In merito alla valutazione dell'appartamento "grezzo", viene fatto riferimento alla tabella utilizzata in precedenza e inserita sull'lotto numero 2 e si considera quale parametro economico di stima €/mq 500,00 calcolato con le dovute comparazioni, la superficie dell'U.I. è di circa mq 83,00

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Villadose;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di Villadose;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Di Villadose.

**8.3 Valutazione corpi:****Immobile ad uso abitazione (grezzo). Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento "Grezzo"	83,00	€ 500,00	€ 41.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 41.500,00
Valore corpo			€ 41.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 41.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobile ad uso abitazione (grezzo)	Abitazione di tipo economico [A3]	83,00	€ 41.500,00	€ 41.500,00

**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% ) € 6.225,00

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

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: € 35.275,00

**N.B.** Tale valore viene arrotondato per eccesso di circa il 10% per la presenza di una tettoia coperta ad uso garage, per cui il valore a base d'asta risulta pari a **€ 40.000,00**

Si allega: per ogni lotto

- Estratto di Mappa
- Visure Catastali
- Planimetrie Catastali
- Contratto di Affitto
- Atto di Provenienza
- Documenti Urbanistici
- Documentazione Fotografica

Data generazione:  
09-01-2024

L'Esperto alla stima  
**Dr. Agr. Giuliano Zambon**

