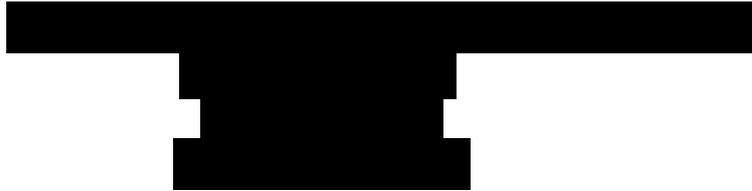


Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **GUBER BANCA S.p.A.**

contro:



N° Gen. Rep. **143/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-05-2023 ore 09:45

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

Custode Giudiziario:

Avv. Valeria Toso
P.le D'Annunzio 1
45100 Rovigo RO -

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti

001 - appartamento piano terra con annesso e scoperto,
002 - appartamento piano primo,
003 - Negozio Macelleria

Esperto alla stima: p.a. Giorgio Ferrighi
Codice fiscale: FRRGRG65D24L359K
Partita IVA: 00992850297
Studio in: via roma 3290 - 45020 Giacciano con B.Ila (Ro)
Telefono: 3282240230
Email: giorgio.ferrighi@gmail.com
Pec: giorgio.ferrighi@peritiagrari.pro



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Rodolfo Rossi 14 - Grignano Polesine - Rovigo (RO)

Lotto: 001 - appartamento piano terra con annesso e scoperto

Corpo: A casa di civile abitazione con annesso

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

1 [REDACTED] (1) Proprieta' 1/3 2
 [REDACTED] (1) Proprieta' 1/3 3 [REDACTED]
 [REDACTED] (1) Proprieta' 1/3, fo-
 glio 3, particella 287, subalterno 1, indirizzo via Rodolfo Rossi 14 , piano T-1, comune ROVIGO (H620), categoria A/2, classe 1, consistenza 7.5 vani, superficie 221, rendita € 484,18

foglio 3, particella 939, indirizzo via Rodolfo Rossi 14 , piano T-1, comune ROVIGO (H620), categoria C/2, classe 1, consistenza 33 mq, superficie 86 mq, rendita € 44,31

Lotto: 002 - appartamento piano primo

Corpo: B casa di civile abitazione piano primo

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

1 [REDACTED] (1) Proprieta' 1/3 2
 [REDACTED] (1) Proprieta' 1/3 3 [REDACTED]
 [REDACTED] (1) Proprieta' 1/3, fo-
 glio 3, particella 287, subalterno 2, indirizzo via Rodolfo Rossi 14 , piano 1, comune ROVIGO (H620), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 118, rendita € 322,79

Bene: via Dante Alighieri 15 sp 49 - Costa Di Rovigo (RO)

Lotto: 003 - Negozio Macelleria

Corpo: C negozio

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

[REDACTED]
 [REDACTED] (1) Proprieta' 1/1, foglio 13, particella 133, subalterno 7, indirizzo via Danta Alighieri 15 , piano T, comune COSTA DI ROVIGO, categoria c/1, classe 5, consistenza 55, superficie 58, rendita € 806,71

foglio 13, particella 296, subalterno 1, indirizzo via Danta Alighieri 15 , piano T, comune COSTA DI ROVIGO, categoria c/1, classe 5, consistenza 10, superficie 18, rendita € 149,67

2. Stato di possesso

Bene: via Rodolfo Rossi 14 - Grignano Polesine - Rovigo (RO)

Lotto: 001 - appartamento piano terra con annesso e scoperto

Corpo: A casa di civile abitazione con annesso

Possesso: Occupato da [REDACTED]



Lotto: 002 - appartamento piano primo

Corpo: B casa di civile abitazione piano primo

Possesso: Occupato da [REDACTED]

Bene: via Dante Alighieri 15 sp 49 - Costa Di Rovigo (RO)

Lotto: 003 - Negozio Macelleria

Corpo: C negozio

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 19/10/2012 per l'importo di euro 8.400,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Rovigo il 05/11/2012 ai nn.TSY12L003099000WETipologia contratto: 6+6, scadenza 31/10/2024Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 29/04/2023

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Rodolfo Rossi 14 - Grignano Polesine - Rovigo (RO)

Lotto: 001 - appartamento piano terra con annesso e scoperto

Corpo: A casa di civile abitazione con annesso

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - appartamento piano primo

Corpo: B casa di civile abitazione piano primo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: via Dante Alighieri 15 sp 49 - Costa Di Rovigo (RO)

Lotto: 003 - Negozio Macelleria

Corpo: C negozio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Rodolfo Rossi 14 - Grignano Polesine - Rovigo (RO)

Lotto: 001 - appartamento piano terra con annesso e scoperto

Corpo: A casa di civile abitazione con annesso

Creditori Iscritti: GUBER BANCA S.p.A., [REDACTED]

Lotto: 002 - appartamento piano primo

Corpo: B casa di civile abitazione piano primo

Creditori Iscritti: GUBER BANCA S.p.A., [REDACTED]

Bene: via Dante Alighieri 15 sp 49 - Costa Di Rovigo (RO)

Lotto: 003 - Negozio Macelleria

Corpo: C negozio

Creditori Iscritti: GUBER BANCA S.p.A.

5 Comproprietari

.



Beni: via Rodolfo Rossi 14 - Grignano Polesine - Rovigo (RO)

Lotto: 001 - appartamento piano terra con annesso e scoperto

Corpo: A casa di civile abitazione con annesso

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - appartamento piano primo

Corpo: B casa di civile abitazione piano primo

Comproprietari: Nessuno

Beni: via Dante Alighieri 15 sp 49 - Costa Di Rovigo (RO)

Lotto: 003 - Negozio Macelleria

Corpo: C negozio

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Rodolfo Rossi 14 - Grignano Polesine - Rovigo (RO)

Lotto: 001 - appartamento piano terra con annesso e scoperto

Corpo: A casa di civile abitazione con annesso

Misure Penali: dato non ricercato

Lotto: 002 - appartamento piano primo

Corpo: B casa di civile abitazione piano primo

Misure Penali: dato non ricercato

Beni: via Dante Alighieri 15 sp 49 - Costa Di Rovigo (RO)

Lotto: 003 - Negozio Macelleria

Corpo: C negozio

Misure Penali: dato non ricercato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Rodolfo Rossi 14 - Grignano Polesine - Rovigo (RO)

Lotto: 001 - appartamento piano terra con annesso e scoperto

Corpo: A casa di civile abitazione con annesso

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - appartamento piano primo

Corpo: B casa di civile abitazione piano primo

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via Dante Alighieri 15 sp 49 - Costa Di Rovigo (RO)

Lotto: 003 - Negozio Macelleria

Corpo: C negozio

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo



Bene: via Rodolfo Rossi 14 - Grignano Polesine - Rovigo (RO)

Lotto: 001 - appartamento piano terra con annesso e scoperto

Valore complessivo intero: 95.000,00

Lotto: 002 - appartamento piano primo

Valore complessivo intero: 63.000,00

Bene: via Dante Alighieri 15 sp 49 - Costa Di Rovigo (RO)

Lotto: 003 - Negozio Macelleria

Valore complessivo intero: 32.500,00

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario. 1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell' inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni



previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre rascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; 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 precedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9.

FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente 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 **Rovigo (RO)**
Località/Frazione **Grignano Polesine**
via Rodolfo Rossi 14

Lotto: 001 - appartamento piano terra con annesso e scoperto

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A casa di civile abitazione con annesso.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Grignano Polesine, via Rodolfo Rossi 14

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 [REDACTED] (1)
Proprietà' 1/3 2 [REDACTED] (1) Pro-
prietà' 1/3 3 [REDACTED] (1) Pro-
prietà' 1/3, foglio 3, particella 287, subalterno 1, indirizzo via Rodolfo Rossi 14 , piano T-1, co-
mune ROVIGO (H620), categoria A/2, classe 1, consistenza 7.5 vani, superficie 221, rendita €
484,18

Derivante da: con precisazione che i predetti eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta
a loro favore in forza del precitato atto in data 5 novembre 2007 n.99.700 di repertorio Notaio
Paolo Merlo di Rovigo, trascritto a Rovigo il 21 dicembre 2021 ai n.ri 10749/7923 quale ac-
cettazione tacita;

Confini: l'immobile è confinante a nord con mapp. 939 stessa ditta, ad est con mapp. 616 e 288
altra ditta, a sud con strada via Rodolfo Rossi, ad ovest con stradello privato del mapp. 195 al-
tra ditta.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 [REDACTED] (1)
Proprietà' 1/3 2 [REDACTED] (1) Pro-
prietà' 1/3 3 [REDACTED] (1)



Proprietà 1/3, foglio 3, particella 939, indirizzo via Rodolfo Rossi 14 , piano T-1, comune ROVIGO (H620), categoria C/2, classe 1, consistenza 33 mq, superficie 86 mq, rendita € 44,31
Derivante da: con precisazione che i predetti eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore in forza del precitato atto in data 5 novembre 2007 n.99.700 di repertorio Notaio Paolo Merlo di Rovigo, trascritto a Rovigo il 21 dicembre 2021 ai n.ri 10749/7923 quale accettazione tacita;

Confini: l'immobile è confinante a nord con mapp. 195 altra ditta, ad est con mapp. 200 altra ditta, a sud con mapp. 287 stessa ditta [REDACTED] ad ovest con stradello privato del mapp. 195 altra ditta.

Note: COSTITUZIONE del 28/09/2023 Pratica n. RO0032996 in atti dal 29/09/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4036814.28/09/2023 COSTITUZIONE (n. 32996.1/2023)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: AGGIORNAMENTO CATASTALE COSTITUZIONE del 28/09/2023 Pratica n. RO0032996 in atti dal 29/09/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4036814.28/09/2023 COSTITUZIONE (n. 32996.1/2023)

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

la zona dell'immobile è residenziale e situato nella periferia di Rovigo in una frazione zona notoriamente tranquilla.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Rovigo .

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autostrada A4 padova bologna uscita Villamarzana a circa 3 km, autobus a circa 300 mt, stazione ferroviaria di Rovigo a circa 5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

Note: L'appartamento è libero da persone ma con mobilia dei proprietari, la zona magazzino e deposito a nord è occupata dai proprietari con loro mobili ed attrezzatura

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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



Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di GUBER BANCA S.p.A. contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: concessione mutuo fondiario; Im-
porto ipoteca: € 290.000,00; Importo capitale: € 145.000,00 ; A rogito di notaio Paolo
Merlo in data 05/11/2007 ai nn. 99700/18018; Iscritto/trascritto a ROVIGO in data
12/11/2007 ai nn. 13169/3440

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di GUBER BANCA S.p.A. contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di pubblico
ufficiale trib rovigo in data 22/06/2019 ai nn. 1360; Iscritto/trascritto a ROVIGO in
data 02/07/2019 ai nn. 5590/803

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: atto giudiziario ; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: €
2.182,75 ; A rogito di pubblico ufficiale giudice di pace di rovigo in data 19/02/2018 ai
nn. 233; Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 08/07/2019 ai nn. 5777/838

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: atto giu-
diziario iscritto/trascritto a ROVIGO in data 10/08/2022 ai nn. 6948/5098;

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: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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: 1 [REDACTED]

(1) Proprieta' 1/3 2 [REDACTED]

Proprieta' 1/3 3 [REDACTED]

(1) Pro-

prieta' 1/3 3 [REDACTED]

(1) Propri-

eta' 1/3 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Rovigo, in data 17/12/1999, ai nn. 5/vol 2; trascritto a Rovigo, in data 12/02/2000, ai nn. 1232/811.

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED]

(1) Proprieta' 1/3 2 [REDACTED]

Proprieta' 1/3 3 [REDACTED]

(1) Pro-

prieta' 1/3 3 [REDACTED]

(1) Propri-

eta' 1/3 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Rovigo, in data 24/07/2000, ai nn. 84/vol 6; trascritto a Rovigo, in data 10/10/2000, ai nn. 7756/5133.

Note: con precisazione che i predetti eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore in forza del precitato atto in data 5 novembre 2007 n.99.700 di repertorio Notaio Paolo Merlo di Rovigo, trascritto a Rovigo il 21 dicembre 2021 ai n.ri 10749/7923 quale accettazione tacita

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: UT 1986 2457

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: costruzione bussola

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 7939

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

NOTE: vedasi pratica UT 1986 2457 allegata



Numero pratica: UT 1994 1004
 Intestazione: XXXXXXXXXX
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: ampliamento fabbricato ad uso abitazione
 Oggetto: ampliamento residenziale
 Presentazione in data 06/08/1994 al n. di prot. 9263

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

No
 dalla verifica dei documenti si evince un leggero aumento delle dimensioni del porticato retrostante
 regolarizzabile mediante: Dia a sanatoria

costo indicative 2500,00

NOTA dato non ufficiale e solamente inserito come dato di riduzione dovrà essere verificato da tecnico e dalla pubblica amministrazione l'effettivo costo e sanatoria

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	vedasi comunicazione prot 8208-11227 del 02/03/2023
Zona omogenea:	Zona - B4 - Residenziale Estensiva di Completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il porticato sul retro è leggermente più grande del progettato

Regolarizzabili mediante: richiesta presso gli uffici competenti di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: dimensione del porticatodia a sanatoria e costi connessi: € 3.500,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 3.500,00**

Note: dato non ufficiale e solamente inserito come dato di riduzione dovrà essere verificato da tecnico e dalla pubblica amministrazione l'effettivo costo e sanatoria

Informazioni in merito alla conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: - Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004: Corsi d'acqua (ex art. 142, lett. c) - (NT del PAT - Art. B1)



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A casa di civile abitazione con annesso**

l'immobile è situato sulla via principale della zona, con panificio a pochi mt di distanza, e dal centro della località a circa 700 mt, consta di un appartamento al piano terra con accesso sia da sud che da ovest. l'entrata principale è coperta da una verandina in laterizio, l'entrata porta nella zona cucina soggiorno molto ampia, che poi da sull'ingresso (ex principale) ove volendo si può ricavare un'altra locale, sempre nella zona a dx troviamo un ampio locale di disimpegno, sempre continuando si arriva nella zona notte con bagno e due belle camere, dal cortile esclusivo si accede alla zona con ampio porticato che collega la casa all'immobile posto a nord, che era un ex magazzino (stalla) oggi completamente rivisitato in zona taverna e disimpegno che continua nell'altro mappale con ampio scoperto (giardino) e dove è stato ricavato un bagnetto e due locali di disimpegno e parte del porticato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **227,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: nel 1986 e nel 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; ha un'altezza utile interna di circa m. altezze diverse per singolo immobile si rimanda alle schede di accatastamento

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:



Esiste impianto elettrico	SI
Note	DATO NON RISCONTRATO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	DATO NON RISCONTRATO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

calcolata mediante dati catastali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
c/2	sup lorda di pavimento	33,00	1,00	33,00
abitazione paino terra A/2 mapp287	sup lorda di pavimento	194,00	1,00	194,00
		227,00		227,00

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.

Eseguendo anche una ricerca su dati agenzia delle entrate per i valori di zona.

8.2 Fonti di informazione:

.

8.3 Valutazione corpi:**A casa di civile abitazione con annesso. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 116.600,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
c/2	33,00	€ 300,00	€ 9.900,00



abitazione paino terra A/2 mapp287	194,00	€ 550,00	€ 106.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 116.600,00
Valore corpo			€ 116.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 116.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 116.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A casa di civile abitazione con annesso	Abitazione di tipo civile [A2]	227,00	€ 116.600,00	€ 116.600,00

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%)	€ 17.490,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ -610,00
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:	€ 95.000,00
---	--------------------

Lotto: 002 - appartamento piano primo

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 casa di civile abitazione piano primo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Grignano Polesine, via Rodolfo Rossi 14

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 [REDACTED] (1)
 Proprieta' 1/3 2 [REDACTED] (1) Pro-
 prieta' 1/3 3 [REDACTED] (1) Pro-
 prieta' 1/3, foglio 3, particella 287, subalterno 2, indirizzo via Rodolfo Rossi 14 , piano 1, co-
 mune ROVIGO (H620), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 118, rendita €
 322,79

Derivante da: con precisazione che i predetti eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta
 a loro favore in forza del precitato atto in data 5 novembre 2007 n.99.700 di repertorio Notaio
 Paolo Merlo di Rovigo, trascritto a Rovigo il 21 dicembre 2021 ai n.ri 10749/7923 quale ac-
 cettazione tacita;

Confini: l'immobile è confinante a nord con mapp. 939 stessa ditta, ad est con mapp. 616 e 288
 altra ditta, a sud con strada via Rodolfo Rossi, ad ovest con stradello privato del mapp. 195 al-
 tra ditta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: AGGIORNAMENTO CATASTALE
 COSTITUZIONE del 28/09/2023 Pratica n. RO0032996 in atti dal 29/09/2023 Protocollo NSD n.
 ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4036814.28/09/2023 COSTITUZIONE (n.
 32996.1/2023)

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

la zona dell'immobile è residenziale e situato nella periferia di Rovigo in una frazione zona notori-
 amente tranquilla.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Rovigo .

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autostrada A4 padova bologna uscita Villamarzana a circa 3 km,
 autobus a circa 300 mt, stazione ferroviaria di Rovigo a circa 5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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



4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di GUBER BANCA S.p.A. contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: concessione mutuo fondiario; Im-
porto ipoteca: € 290.000,00; Importo capitale: € 145.000,00 ; A rogito di notaio Paolo
Merlo in data 05/11/2007 ai nn. 99700/18018; Iscritto/trascritto a ROVIGO in data
12/11/2007 ai nn. 13169/3440

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di GUBER BANCA S.p.A. contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di pubblico
ufficiale trib rovigo in data 22/06/2019 ai nn. 1360; Iscritto/trascritto a ROVIGO in
data 02/07/2019 ai nn. 5590/803

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: atto giudiziario ; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: €
2.182,75 ; A rogito di pubblico ufficiale giudice di pace di rovigo in data 19/02/2018 ai
nn. 233; Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 08/07/2019 ai nn. 5777/838

4.2.2 *Pignoramenti:*

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: atto giu-
diziario iscritto/trascritto a ROVIGO in data 10/08/2022 ai nn. 6948/5098;

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: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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: 1 [REDACTED]

(1) Proprieta' 1/3 2 [REDACTED]

proprieta' 1/3 3 [REDACTED]

(1) Pro-

prieta' 1/3 3 [REDACTED]

(1) Propri-

eta' 1/3 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Rovigo, in data 17/12/1999, ai nn. 5/vol 2; trascritto a Rovigo, in data 12/02/2000, ai nn. 1232/811.

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED]

(1) Proprieta' 1/3 2 [REDACTED]

proprieta' 1/3 3 [REDACTED]

(1) Pro-

prieta' 1/3 3 [REDACTED]

(1) Propri-

eta' 1/3 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Rovigo, in data 24/07/2000, ai nn. 84/vol 6; trascritto a Rovigo, in data 10/10/2000, ai nn. 7756/5133.

Note: con precisazione che i predetti eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore in forza del precitato atto in data 5 novembre 2007 n.99.700 di repertorio Notaio Paolo Merlo di Rovigo, trascritto a Rovigo il 21 dicembre 2021 ai n.ri 10749/7923 quale accettazione tacita

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: UT 1986 2457



Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonio Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: costruzione bussola

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 7939

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

NOTE: vedasi pratica UT 1986 2457 allegata

Numero pratica: UT 1994 1004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: ampliamento residenziale

Presentazione in data 06/08/1994 al n. di prot. 9263

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	vedasi comunicazione prot 8208-11227 del 02/03/2023
Zona omogenea:	Zona - B4 - Residenziale Estensiva di Completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: - Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004: Corsi d'acqua (ex art. 142, lett. c) - (NT del PAT - Art. B1)



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **B casa di civile abitazione piano primo**

l'immobile è situato sulla via principale della zona, con panificio a pochi mt di distanza, e dal centro della località a circa 700 mt, consta di un appartamento al piano primo con accesso mediante una scala esterna posta a ovest, l'entrata porta nella zona soggiorno molto ampia, alla cucina e dal soggiorno si raggiunge la zona notte che ha due camere da letto un bagno e un ampio ripostiglio, con poggiolo che guarda a sud, al piano terra abbiamo la zona di cortile esclusivo uso dell'appartamento al piano primo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **107,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: nel 1986 e nel 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; ha un'altezza utile interna di circa m. altezze diverse per singolo immobile si rimanda alle schede di accatastamento

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	DATO NON RISCONTRATO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	DATO NON RISCONTRATO



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

calcolata mediante dati catastali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
a/2 piano primo 287 sub 2	sup lorda di pavimento	107,00	1,00	107,00
		107,00		107,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un 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.

Eseguendo anche una ricerca su dati agenzia delle entrate per i valori di zona.

8.2 Fonti di informazione:

.

8.3 Valutazione corpi:**B casa di civile abitazione piano primo. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
a/2 piano primo 287 sub 2	107,00	€ 700,00	€ 74.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 74.900,00
Valore corpo			€ 74.900,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 74.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 74.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	----------------------	-------------------------



			<i>medio ponderale</i>	<i>quota</i>
B casa di civile abitazione piano primo	Abitazione di tipo civile [A2]	107,00	€ 74.900,00	€ 74.900,00

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%)	€ 11.235,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ -665,00
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:	€ 63.000,00
---	-------------

Beni in **Costa Di Rovigo (RO)**
Località/Frazione
via Dante Alighieri 15 sp 49

Lotto: 003 - Negozio Macelleria

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: C negozio.

Negozi, botteghe [C1] sito in via Dante Alighieri 15 sp 49

Note: Negozio (macelleria e gastronomia)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

[REDACTED] (1) Proprieta' 1/1, foglio 13, particella 133, subalterno 7, indirizzo via Danta Alighieri 15 , piano T, comune COSTA DI ROVIGO, categoria c/1, classe 5, consistenza 55, superficie 58, rendita € 806,71



Derivante da: Atto del 05/11/2007 Pubblico ufficiale MERLO PAOLO Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 99699 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7051.1/2007 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 13/11/2007

Confini: l'immobile posto nel comune di Costa Di Rovigo, è ricompreso nel foglio 13 e confina a nord con mapp. 135 e 296 di altre ditte (a parte del piccolo sub 1 del mapp. 296) ad est con mapp. 131 altra ditta a sud con via dante alighieri ad ovesto con mapp. 133 altri sub di altre proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

(1) Proprieta' 1/1, foglio 13, particella 296, subalterno 1, indirizzo via Danta Alighieri 15 , piano T, comune COSTA DI ROVIGO, categoria c/1, classe 5, consistenza 10, superficie 18, rendita € 149,67

Derivante da: Atto del 05/11/2007 Pubblico ufficiale MERLO PAOLO Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 99699 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7051.1/2007 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 13/11/2007

Confini: l'immobile posto nel comune di Costa Di Rovigo, è ricompreso nel foglio 13 e confina a nord con mapp. 135 e 296 di altre ditte (a parte del piccolo sub 1 del mapp. 296) ad est con mapp. 131 altra ditta a sud con via dante alighieri ad ovesto con mapp. 133 altri sub di altre proprietà.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: piccole modifiche interne nel retro bottega
Regolarizzabili mediante: richiesta presso gli uffici competenti di DIA a sanatoria sanatoria e tecnico : € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: devono essere rifatti i disegni interni a causa di opere murarie interne.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

negozio che da sulla pubblica via vicinissimo al centro del paese con parcheggi nelle vicinanze,

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: pulman locale (a circa 100 mt), autostrada a4 direzione padova (a circa 7 km), autostrada A 4 direzione Bologna (a circa 6 km), superstrada rovigo verona (a circa 5,5 km)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: rovigo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 19/10/2012 per l'importo di euro 8.400,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Rovigo il 05/11/2012 ai nn.TSY12L003099000WE



Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/10/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 29/04/2023

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: l'inizio del contratto è il giorno 01/11/2012 con cadenza 6+6 con preavviso di recesso 12 mesi prima 31/10/2023 per il locatario, mentre, c'è una clausola che da al conduttore si da come data di recesso 6 mesi di anticipo rispetto alla scednza del contratto. la data inserita in perizia è del conduttore.

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:

- Descrizione onere: CESSIONE D'AZIENDA; A rogito di NOTAIO CLAUDIO GABINIO in data 26/10/2012 ai nn. 187324/22619; Registrato a Rovigo in data 02/11/2012 ai nn. 3110/1T; DETTA CESSIONE DI RAMO D'AZIENDA è un atto privato (scrittura privata) tra [REDACTED] e [REDACTED] (attuale affittuario) ove le parti convengono quanto segue: 1) Vendita del ramo d'azienda (commercio all'ingrosso ed al dettaglio di carni fresche e congelate ecc ecc. 2) vendita di attrezzatura mobilio avviamento ecc ecc. 3) corrispettivo 20.250,00 per i due punti precedenti. (per cui tutto il contenuto dell'attività non è compreso nella valutazione..

- Descrizione onere: accettazione di eredità; A rogito di Notaio Merlo Paolo di Rovigo in data 05/11/2007 ai nn. 99699/18017; Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 16/01/2023 ai nn. 347/292;

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di GUBER BANCA S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 170.000,00; Importo capitale: € 135.671,60 ; A rogito di pubblico ufficiale trib rovigio in data 22/06/2019 ai nn. 1360; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 02/07/2019 ai nn. 5590/803 ; Note: a favore della "ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA",

4.2.2 Pignoramenti:



- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di pubblico ufficiale trib rovigo in data 04/07/2022 ai nn. 1434 iscritto/trascritto a ROVIGO in data 10/08/2022 ai nn. 6948/5098;

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: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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] 1/3, [REDACTED] 1/3, [REDACTED] 1/3 [REDACTED] USUFRUTTUARIA proprietario/i ante ventennio al 28/03/1998 . In forza di eredità devoluta per testamento - a rogito di NOTAIO IAEZOLLA LENDINARA, in data 10/05/1991, ai nn. 22129/5730; registrato a badia polesine, in data 04/06/1991, ai nn. 227.
Note: regolata da testamento olografo in data [REDACTED] pubblicato con verbale in data 27 maggio 1991 n. 22 .129/5.730 di repertorio Notaio Francesco Iazeolla di Lendinara (RO)

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED]
[REDACTED] (8) Usufrutto 1/3 fino al 13/11/2006 2 [REDACTED]
[REDACTED] (2) Nuda proprieta' 1/3 fino al 13/11/2006 3 [REDACTED]



[REDACTED] (1) Proprieta' 1/3
 fino al 13/11/2006 4 [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprieta' 1/3 fino al 13/11/2006 dal 28/03/1998 al 13/11/2006 . In forza di ricongiungimento usufrutto; registrato a Rovigo, in data 29/06/1998, ai nn. 24/575; trascritto a Rovigo, in data 15/09/1998, ai nn. 6748/4646.

Note: regolata da testamento olografo pubblicato con verbale in data 17 aprile 1998 n.17.919/4.243 di repertorio Notaio Simonetta Doro di Lendinara (RO), la quota indivisa alla medesima [REDACTED]; per il diritto di usufrutto sotto la condizione sospensiva della premorienza della predetta [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà;

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED]
 [REDACTED] (8) Usufrutto 2/6 fino al 05/11/2007 2 [REDACTED]
 [REDACTED] (2) Nuda proprieta' 2/6 fino al 05/11/2007 3 [REDACTED]
 [REDACTED] (1) Proprieta' 1/6 fino al 05/11/2007 4 [REDACTED] (1)
 Proprieta' 1/6 fino al 05/11/2007 5 [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprieta' 2/6 fino al 05/11/2007 dal 13/11/2006 al 05/11/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a BOLZANO, in data 19/09/2007, ai nn. 4/VOL 769.

Note: in dipendenza di successione ex lege in morte della predetta [REDACTED] apertasi in data [REDACTED] (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Bolzano il 20 settembre 2007 al n.4 vol.769 e trascritta a Rovigo il 28 settembre 2007 al n.ri 11356/5950),

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 05/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Paolo Merlo di Rovigo, in data 05/11/2007, ai nn. 99699/18017; trascritto a Rovigo, in data 13/11/2007, ai nn. 13168/7051.

Note: [REDACTED] ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, vendevano il diritto di piena ed esclusiva proprietà dei suddetti immobili a [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DIA 2008/48

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: lavori di rifacimento servizi igienici e attacco alla pubblica fognatura

Oggetto: lavori di straordinaria manutenzione

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE:

Numero pratica: autorizzazione edilizia 970/2019

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: sostituzione serramento vetrina locale negozio

Oggetto: lavori di straordinaria manutenzione



Presentazione in data 30/04/1994 al n. di prot. 2676

NOTE:

7.1 Conformità edilizia:**Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mancanza di agibilità rilasciata dal comune

Regolarizzabili mediante: dia a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: piccole modifiche interne e richiesta agibilità

domanda e pratiche tecniche : € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto C negozio

l'immobile oggetto di esecuzione è un negozio adibito a macelleria e rosticceria, ha due vetrate con doppia entrata, che danno sulla pubblica via ed è ben visibile dalla strada, il primo locale entrando è il classico negozio con banchi frigo e credenze ove vengono riposti i prodotti in vendita, l'altro locale che da sempre sulla strada è adibito a zona lavorazione e preparazione del cibo da cucinare, sono presenti diversi forni e attrezzatura per la cottura del cibo. i locali descritti confluiscono in una zona che fa parte della "zona celle" ove viene riposto la produzione da refrigerare e la zona bagno e spogliatoio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **76,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Il negozio è ben tenuto e pulito

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	DATO NON RISCONTRATO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	DATO NON RISCONTRATO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

calcolata mediante dati catastali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
c1 zona retro bottega e servizi	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
c1 zona negozio con retro bottega per preparazione alimenti	sup lorda di pavimento	58,00	1,00	58,00
		76,00		76,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2023

Zona: costa di rovigio

Tipo di destinazione: Commerciale



Tipologia: negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 820

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Nel caso specifico essendo all'asta solamente la metratura del negozio e null'altro il sottoscritto ha effettuato una riduzione di valore.

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.

Eseguendo anche una ricerca su dati agenzia delle entrate per i valori di zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Costa;

Ufficio tecnico di Costa di Rovigo;

Altre fonti di informazione: servizio OMI ag entrate .

8.3 Valutazione corpi:

C negozio. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
c1 zona retro bottega e servizi	18,00	€ 400,00	€ 7.200,00
c1 zona negozio con retro bottega per preparazione alimenti	58,00	€ 600,00	€ 34.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.000,00
Valore corpo			€ 42.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 42.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C negozio	Negozi, botteghe	76,00	€ 42.000,00	€ 42.000,00



	[C1]			
--	------	--	--	--

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%)	€ 6.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ -200,00
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:	€ 32.500,00
---	--------------------

Data generazione:
18-02-2024

L'Esperto alla stima
p.a. Giorgio Ferrighi

