

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 142/2024 riunita con 194/2021

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24/06/2022

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. Marco Pesoli

Custode Giudiziario: I.V.G.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 2: bar a Lendinara sito a Lendinara (RO) , via Amedeo Savoj n° 15

Lotto 3: Terreni agricoli siti a Canaro (RO)

Esperto alla stima: Arch. Roberta Miotto

Codice fiscale: MTTRRT73B61F382Q

Studio in: Via Cicogna Pirio 29 - 35037 Teolo

Telefono: 049 5212030

Cellulare: 347 9045065

Email: studio.miotto@gmail.com

Pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO :

LOTTO 2

Negozio adibito a bar

sito a Lendenara (RO) , via Amedeo Savoj n° 15

1. Dati Catastali

Intestatario:

[REDACTED] proprietà 1/1

Catasto Fabbricati.

Comune di Lendenara (RO), foglio 20, mappale 1511 sub 14 , cat. C/1, classe 12, consistenza 81 mq , superficie mq 86, rendita € 1.393,04 via Don A. Savoj n. 15 piano t.

Catasto Terreni:

Comune di Lendenara (RO), foglio 20, part. 1511, qualità ente urbano, sup. 9,974 mq;

2. Stato di possesso:

L' immobile è occupato dal ramo d' azienda [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di affitto redatto dal Notaio Giovanna Morena del 06/09/2021, canone pattuito di € 800,00 per gli immobili di Trecenta e Lendenara, con durata di 3 anni dal 15/09/2021 con rinnovo automatico salvo disdetta.

Il contratto è opponibile alla procedura in quanto la data di registrazione (09/09/2021 n° 5678 serie 11) è antecedente alla notifica dell' atto di pignoramento (18/09/2021).

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: sì.

4. Creditori Iscritti: Banca Antonveneta S.p.A., Banca di Credito Cooperativo del Polesine – Rovigo soc. coop., Equitalia servizi per la riscossione S.p.A..
5. Comproprietari: nessuno
6. Misure Penali: no
7. Continuità delle trascrizioni: Sì
8. Prezzo: da libero: € 69.410,00
Prezzo da occupato: € 65.814,00

LOTTO 3

Terreni agricoli
siti a Canaro (RO)

1. Dati Catastali

Intestatario:

[REDACTED] proprietà
per ½;

[REDACTED] proprietà per 1/2

Catasto Terreni:

- Comune di Canaro (RO), foglio 21, part. 12, qualità sem. arb., classe 2 sup. 8.991 mq, deduz. A14, A1 , redd. dom. € 73,42, redd. Agr. € 48,76.
- Comune di Canaro (RO), foglio 21, part. 126, qualità sem. arb., classe 2 sup. 8.991 mq, deduz. A14, A1 , redd. dom. € 73,42, redd. Agr. € 48,76.
- Comune di Canaro (RO), foglio 21, part. 127, qualità sem. arb., classe 2 sup. 8.991 mq,

deduz. A14, A1 , redd. dom. € 73,42, redd. Agr. € 48,76.

- Comune di Canaro (RO), foglio 21, part. 144, qualità sem., classe 1 sup. 6.722 mq, deduz. A14, A1 , redd. Dom. € 72,17, redd. Agr. € 39,92.

- Comune di Canaro (RO), foglio 21, part. 148, qualità sem. arb., classe 2 sup. 7.779 mq, deduz. A14, A1 , redd. Dom. € 63,53, redd. Agr. € 42,18.

- Comune di Canaro (RO), foglio 21, part. 149, qualità sem. arb., classe 2 sup. 2.571 mq, deduz. A14, A1 , redd. Dom. € 21,00, redd. Agr. € 13,94.

N.B. i terreni pignorati di cui al foglio 21, mapp. 126, 127 sono attualmente intestati al demanio pubblico dello stato – ramo idrico ([REDACTED])

2. Stato di possesso:

I terreni sono liberi

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: sì.

4. Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo del Polesine – Rovigo soc. coop..

5. Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali: no

7. Continuità delle trascrizioni: Sì

8. Prezzo: da libero: € 83.519,00

Prezzo da occupato: € -

Il G.E. dispone che l' esperto, prima di ogni altra 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 personali. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario

contatteranno l' incaricato della Ediservice srl (Rovigo – via Mazzini n. 1 – 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 delle operazioni peritali.

- a. 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 Entrate – Territorio – Servizi Catastali.
- b. 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.
- c. 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 compresa 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 redige gli elaborati di aggiornamento;
- d. 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 precedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascicoli separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti 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 dalla 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 essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 142/2024 riunita con 94/2021 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 di locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, 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 previste 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 trascrizioni,;
- 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 e 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 indicando 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 è provvisto della attestazione/certificazione.
- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).
- La valutazione complessiva dei beni secondo le prescrizioni dell' art. 568 c.p.c. come novellato dal d.l. 83/2015, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell' immobile, della superficie 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 ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l' abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da 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;
- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell' articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull' eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l' istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l' aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall' art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - l' informazione sull' importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato
 - 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 a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché 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 precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell' atto di provenienza del bene e copia dell' eventuale contratto di locazione e/o del 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 il formato informatico 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, corredata di copia informatica, 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 procedenti 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 30 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 Euro 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 nonché di chiedere l' ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento.

L' esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di Efysistem 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.

LOTTO 2

Beni in LENDINARA (RO)

Negozio adibito a bar

via Amedeo Savoj n° 15

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1/1 proprietà di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Catasto Fabbricati:

Comune di Lendinara (RO), foglio 20, mappale 1511 sub 14 , cat. C/1, classe 12, consistenza 81 mq , superficie mq 86, rendita € 1.393,04 via Don A. Savoj n. 15 piano t.

Derivante da: classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti

Confini: l' intero complesso compreso nel mapp. 1511 confina a Nord con il relativo parcheggio ai mapp. 1419, 1426, 1466, 1375, 1384, 1383, 1374, 1342, 601, 1629, 1417, 1509,, 1407, 1408, 1415, 1416; a Sud con via Padre Massimiliano Colbe e vai Abate C. Colombo, a Est con via Abate R. Zilianti, a Ovest con via Abate Savo ed il mapp. 1435 e 1410.

Il bar al sub 14 confina a Nord con lo scoperto comune di cui al sub 10 e con l' ingresso comune con l' unità attigua di cui al sub 8,, a Sud con lo scoperto comune di cui al sub. 7, a Est con il sub 15 ed a Ovest con i sub 12 e 13,

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Lendinara (RO), foglio 20, part. 1511, qualità ente urbano, sup. 9.974 mq.

Derivante : classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione.

Confini: l' intero complesso compreso nel mapp. 1511 confina a Nord con il relativo parcheggio ai mapp. 1419, 1426, 1466, 1375, 1384, 1383, 1374, 1342, 601, 1629, 1417, 1509,, 1407, 1408, 1415, 1416; a Sud con via Padre Massimiliano Colbe e vai Abate C. Colombo, a Est con via Abate R. Zilianti, a Ovest con via Abate Savoi ed il mapp. 1435 e 1410.

Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali sono emerse le seguenti difformità: benchè realizzate in cartongesso non sono presenti le pareti che delimitano il magazzino adiacente al WC ed il retro banco. Il costo per l' allineamento attraverso una pratica di variazione planimetrica è di € 500,00 comprensivi di diritti catastali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Verifica rispondenza dei dati catastali aggiornati con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita

I beni citati nell' atto di pignoramento e nell' istanza di vendita corrispondono agli attuali.

I beni descritti risultano UNIVOCAMENTE IDENTIFICATI.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Lendinara è un piccolo paese a confine tra la parte Ovest della provincia di Rovigo e quella di Padova, in piena pianura padana; si sviluppa lungo il canale Adigetto. Il centro commerciale è stato costruito nel 2001 nella zona residenziale che confina con quella artigianale industriale. Si tratta di un ampio complesso in gestione a vari negozi e si articola in un corpo di fabbrica principale ed un' "ala" di profondità inferiore dove è situata l' unità pignorata.

Caratteristiche zona: centro abitato ai limiti con la zona industriale

Area urbanistica: zona B2S residenziali speciali con PUA confermato

Servizi presenti nella zona: tutti i servizi necessari alla residenza ed all' industria/artigianato.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi primari e secondari,

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali ed artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: nessuno

Attrazioni paesaggistiche: nessuno

Attrazioni storiche: monumenti del paese

Principali collegamenti pubblici: strade regionali, provinciali, statali e ferrovia.

3. STATO DI POSSESSO:

L' immobile è occupato dal ramo d' azienda [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di affitto redatto dal Notaio Giovanna Morena del 06/09/2021, canone pattuito di € 800,00 per gli immobili di Trecenta e Lendinara, con durata di 3 anni dal 15/09/2021 con rinnovo automatico salvo disdetta.

Il contratto è opponibile alla procedura in quanto la data di registrazione (09/09/2021 n° 5678 serie 11) è antecedente alla notifica dell' atto di pignoramento (18/09/2021).

Verifica della congruità del canone:

Presupponendo che il canone pattuito di € 800,00 riguardi entrambi gli immobili, dei quali quello di Lendinara è più recente e ben tenuto, si ritiene che la ripartizione equa preveda per l' immobile di Lendinara una quota pari a € 450,00.

Sulla base delle indagini di mercato che prevedono affitti a €/mq 4,26 di immobili simili e nella medesima zona si avrà per l' unità in oggetto di mq 94,00 un canone stimato di € 432,00 molto simile a quello di contratto.

Dal raffronto dei due canoni si può confermare la congruità di quello di contratto.

Deprezzamento valore dell' immobile sulla base della durata del contratto di locazione.

Per quanto riguarda l' occupazione dell' immobile, il rinnovo del contratto prevede la prossima scadenza il 15/09/2027. Il deprezzamento dell' immobile, vista l' impossibilità di utilizzarlo per i prossimi 3 anni, si può stimare nel 5% del suo valore.

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:

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a firma del Notaio Mauro Coppola di Occhiobello, il 09/05/2012, rep. 76133/15236, trascritto a Rovigo il 11/05/2012, R.G. 3564, R.P. 505, a favore di BCC del Polesine-Rovigo Soc. coop., contro [REDACTED] quota capitale € 140.000,00, totale € 280.000,00, durata 10 anni; ipoteca gravante sugli immobili pignorati, tra i quali anche il negozio di Lendinara, foglio 20, mapp. 1511 sub 14 ed i terreni di Canaro (fg. 21, mapp. 12, 126,127, 144, 148, 149).
- ipoteca legale del 11/05/2012 ai nn. 3128/439, atto emesso da Equitalia Nord S.p.A. del 22/04/2015 n. 233/9915, a favore di Equitalia Nord s.p.a., contro [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà, per € 101.279,00 con capitale di € 50.639,50, ipoteca gravante sui terreni di Canaro.
- ipoteca concessione amministrativa/riscossione del 23/05/2016 a favore di Equitalia Nord s.p.a. a carico di [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà, per € 57.083,20 e capitale € 28.541,60, in forza dell' atto emesso da Equitalia Nord spa del 18/05/2016 n. 411/9916, gravante sui terreni di Canaro.
- ipoteca concessione amministrativa/riscossione emessa da Equitalia servizi di riscossione SPA, rep. 542/9916 del 16/08/2016, trascritto a Rovigo il 22/08/2016, R.G. 7177, R.P. 1213, quota capitale € 54.836,19, totale € 109.672,38, a favore di Equitalia servizi di riscossione SPA, contro [REDACTED] ipoteca gravante sugli immobili pignorati, tra i quali anche il negozio di Lendinara, foglio 20, mapp. 1511 sub 14.
- ipoteca giudiziale del 18/01/2018 nn. 510/81 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rovigo del 21/12/2017 n. 3341, a favore di Rovigobanca Credito Cooperativo soc. coop. A rl., a carico di [REDACTED] ciascuno per la quota di ½, per € 40.754,04, capitale € 20.377,02, gravante sui terreni di Canaro
- ipoteca concessione amministrativa/riscossione emessa da Agenzia delle Entrate - riscossione, rep. 1556/9923 del 21/07/2023, trascritto a Rovigo il 26/07/2023, R.G. 6255, R.P. 784, quota capitale € 192.724,86, totale € 385.499,72, a favore di Agenzia delle Entrate - riscossione, contro [REDACTED] ipoteca

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BCC di VE, PD e RO – Banca Annia, derivante da verbale di pignoramento immobili; sottoscritto da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 18/09/2021 al rep. n. 1768/2021, trascritto a Rovigo in data 15/10/2021 ai nn. R.G. 8595 R.P. 6315, contro [REDACTED] gravante sui seguenti immobili: Lendinara, fg 20, mapp. 1511 sub 14, Trecenta, fg 4, mapp. 21 sub 2, fg 4, mapp. 32 (C. fabbricati e C. terreni), Canaro, fg. 21, mapp. 12, 126, 127, 144, 148, 149.
- Pignoramento a favore di AMCO – Asset Management Company S.p.A. con sede a Napoli, derivante da verbale di pignoramento immobili; sottoscritto da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 04/07/2024, rep. 1986, trascritto a Rovigo in data 14/08/2024 ai nn. R.G. 7136 R.P. 5248, contro [REDACTED] [REDACTED] gravante sui seguenti immobili: Trecenta, fg 4, mapp. 21 sub 2, fg 4, mapp. 32 (C. fabbricati e C. terreni) e non su quelli di Lendinara e Canaro.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Amministrazione condominiale: [REDACTED]

Spese di gestione condominiale: sì

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 600,00

Spese straordinarie già deliberate: rate scadute nel periodo 01/07/2023 – 31/12/2023 € 248,02

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

2023 – ordinarie € 781,57 + straordinarie € 248,02

2024 – ordinarie € 526,95

totale € 1.556,53

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: -

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietà di 1/1;

Per atto di compravendita del 09/05/2012 n. 76132 rep Notaio Mauro Coppola di Occhiobello, trascritto a Rovigo l' 11/05/2012 ai nn. 3563/2536, dalla [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED], proprietà di 1/1;

Per atto di compravendita del 06/08/2002 n. 27,972 rep. Notaio Silvana Bresegħello di Rovigo, trascritto a Rovigo il 12/08/2002 ai nn. 7855/5096 dalla [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietà

di 1/1;

Per atto di compravendita del Notaio Giorgio Di Sante di Monselice del 11/07/2001 n. 75,444 rep. Trascritto a Rovigo il 13/08/2001 ai nn. 7455/5296 dallla [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia n. 7207, pratica edile n. 213/2000, prot. 13012/2000 del 09/02/2001, intestata a [REDACTED] relativa alla costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale nel planivolumetrico "ex salca" già urbanizzato, sito in via P. Nenni – polesana per Rovigo.
- Concessione edilizia n. 7316, pratica edile n. 4/02, prot. 536/02 del 24/01/2002, intestata a [REDACTED] relativa alla volturazione della pratica Conc. Ed. 7207 del 09/02/2001.
- Certificato di abilità parziale ad uso commerciale n. 2241 limitatamente ai locali adibiti a bar, pratica ed. n. 4/02 faldone C del 08/08/2002, realizzazione di una unità commerciale nell' ambito della costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale nel planivolumetrico "ex salca" di proprietà di [REDACTED]

- D.I.A. 2002/121 del 28/05/2002 inizio lavori modifiche interne per i sub 8, 14, 15, intestata a [REDACTED]

7.1 *Conformità edilizia:*

Dal confronto tra stato di fatto e stato concessionato risultano le seguenti difformità: benchè realizzate in cartongesso non sono presenti le pareti che delimitano il magazzino adiacente al WC ed il retro banco. Per rettificare tali difformità è sufficiente una pratica di CILA in sanatoria il cui costo per la sanzione amministrativa è pari a € 1.000,00 e per un Tecnico che rediga la pratica € 1.000,00.

Per quanto sopra NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Adottato:	P.I. intero territorio comunale
In forza della delibera:-	-
Zona omogenea:	ZTO B2/S: residenziali speciali con PUA confermato
Norme tecniche di attuazione:	Art. 27 N.T.O.del P.I.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	-
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA

Descrizione: Negozio adibito a bar
via Amedeo Savoia n° 15

Quota e tipologia del diritto

1/1 proprietà di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva: mq 93,80

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2002

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15

ha un'altezza utile interna di ml 3,45

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

Stato di manutenzione generale: l' unità è in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Manto di copertura	materiale: copertura piana con guaina e coibentazione condizioni: buone
--------------------	--

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	Materiale: vetrine in alluminio con vetro camera Condizioni: buone
-----------------	---

Infissi interni	materiale: tamburati con impiallacciatura in legno . condizioni: normali
-----------------	---

Pavim. Interna	materiale: ceramica Condizioni: buone
----------------	--

Rivestimenti	Materiale: Intonaci al civile. condizioni: buone
--------------	---

	materiale: ceramica nei bagni e locali accessori condizioni: buone
--	---

Impianti:

Elettrico	Tipologia: sotto traccia condizioni: buone
-----------	---

Termico	Tipologia: autonomo con caldaia nel wc handicap, termosifoni nei wc e clima nel bar condizioni: buone
---------	---

Idro-sanitario	buono
----------------	-------

Climatizzazione	1 split.
-----------------	----------

Radio diffusione	Non presente
------------------	--------------

Aspirazione centralizzata	Non presente
Allarme	Non presente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Idro-termo-sanitario:

Esiste impianto di riscaldamento	SI'
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia e termo nei wc, uno split nel bar
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI' è composto da uno split
--	-----------------------------

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	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:

La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva:
 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni,

ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;

3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;

4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

La superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono i seguenti:

1) calcolo della superficie commerciale dei balconi: è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 25%, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del 30%.

2) calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande: è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 30%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 25% in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del 18%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 13% in tutti gli altri casi.

3) calcolo della superficie commerciale dei portici: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 25%.

4) calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza: è calcolata in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 15% quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell' abitazione stessa, del 10% in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del 20%.

5) calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie): è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.

6) calcolo della superficie commerciale dei box per auto al piano terra: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.

7) calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 25% - 30%.

8) calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/notenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi - bar	sup linda di pavimento	94,00	1,00	94,00
Totale edifici				94,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: commerciale

Sotto categoria: negozio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1.2024

Zona: Lendinara

Tipo di destinazione: commerciale

Tipologia: fabbricati civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato media (€/mq): 900,00 – 1.400,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette, e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione. Sarà valutata la potenzialità degli immobili in relazione alla eventuale possibilità di ampliamenti di cubatura data dal P.R.G. per quella zona, con una maggiorazione rispetto alla stima dello stato di fatto, qualora tale potenzialità costituisca un' ecedenza rispetto alla normale potenzialità edificatoria concessa dal P.R.G. per quella zona. Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi. La preventivazione di tali costi è riferita all'attualità e deve essere considerata di massima, in quanto è impossibile definire dettagliatamente la parcella di un Tecnico per la redazione delle pratiche, mancando un tariffario di riferimento ed è altresì impossibile avere la certezza che le indicazioni dei Tecnici comunali per la sanatoria di abusi edilizi siano univoche, in quanto vanno ad interpretazione e variano sulla base alle modifiche normative. Il C.T.U. , quindi, si esonera dalla responsabilità di una preventivazione dettagliata, rimandando all'acquirente la verifica aggiornata della situazione in Comune ed in Catasto prima dell'acquisto dell'immobile.

Nel caso di immobili ancora in costruzione si stimerà il valore al finito e poi si decuterà il costo di ultimazione dei lavori.

Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata. Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 142/2024 riunita con 94/2021 redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità edificatorie, in base alla posizione ed alla conformazione degli stessi.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), Agenzie di zona, annunci immobiliari online; parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):
- commerciale: €/mq 1.400 ristrutturati.

8.3 Valutazione corpi:

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) Caratteristiche posizionali medie

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90

2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)

ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90

3) Livello di piano

piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10

4) caratteristiche tecniche e funzionali

ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70

5) Caratteristiche tipologiche

villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70

villino	1,40
6) Stato di conservazione e manutenzione	
normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60
7) Vetustà fisica	
da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]/100$
8) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)	
ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

INDICI IMMOBILI PIGNORATI

- Caratteristiche posizionali medie: buone	1,00
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	1,00
- Livello di piano: terra	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : normali	0,90
- Caratteristiche tipologiche: ed. commerciali civili	1,00
- Stato di conservazione e manutenzione: normale	1,00
- Vetustà fisica: 22 anni	0,84
-Caratteristiche ambientali estrinseche: buone	<u>1,00</u>
Il coefficiente complessivo risulta:	0,75

Il valore al mq omogeneizzato risulta: €/mq 1.200,00 x 0,75 = €/mq 900,00

Stima : €/mq 900,00 x mq 94 = € 84.600,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozi adibito a bar	94,00	€/mq 900	€ 84.600,00

Valore corpo	€ 84.600,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 84.600,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1	€ 84.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	Negozio a bar	94	€ 84.600,00	€ 84.600,00

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%)

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e comunale: (-) € 2.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: l' immobile non è divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato" (-5% = € 1.642,00): € 65.814,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 69.410,00

LOTTO 3

Beni in CANARO (RO), in via Nazionale
Terreni agricoli

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

½ di proprietà [REDACTED]

½ di proprietà [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

- Comune di Canaro (RO), foglio 21, part. 12, qualità sem. arb., classe 2 sup. 8.991 mq, deduz. A14, A1 , redd. dom. € 73,42, redd. Agr. € 48,76.
- Comune di Canaro (RO), foglio 21, part. 126, qualità sem. arb., classe 2 sup. 8.991 mq, deduz. A14, A1 , redd. dom. € 73,42, redd. Agr. € 48,76.
- Comune di Canaro (RO), foglio 21, part. 127, qualità sem. arb., classe 2 sup. 8.991 mq, deduz. A14, A1 , redd. dom. € 73,42, redd. Agr. € 48,76.
- Comune di Canaro (RO), foglio 21, part. 144, qualità sem.., classe 1 sup. 6.722 mq, deduz. A14, A1 , redd. Dom. € 72,17, redd. Agr. € 39,92.
- Comune di Canaro (RO), foglio 21, part. 148, qualità sem. arb., classe 2 sup. 7.779 mq, deduz. A14, A1 , redd. Dom. € 63,53, redd. Agr. € 42,18.
- Comune di Canaro (RO), foglio 21, part. 149, qualità sem. arb., classe 2 sup. 2.571 mq, deduz. A14, A1 , redd. Dom. € 21,00, redd. Agr. € 13,94.

N.B. I TERRENI PIGNORATI DI CUI AL FOGLIO 21, MAPP. 126, 127 sono attualmente intestati al demanio pubblico dello stato – ramo idrico [REDACTED] quindi vengono ESCLUSI DALLA VENDITA GIUDIZIARIA

Derivante : mapp. 12 impianto meccanografico del 03/11/1971, mapp. 144, 148, 149 da frazionamento del 19/06/2003, pratica n. 4098 in atti dal 19/06/2003 (n. 1577,1/2003)

Confini: il mapp. 12 confina a Nord con il mapp. 88, e 67 a Sud con il 18, a Est con via Nazionale, a Ovest con i mapp. 87, 9, 17;

il mapp. 144 confina a Noord con il 145 e 149, a Sud con il 148, a Est con il 125 ed a Ovest con il 143, 148;

il mapp. 148 confina a Nord con il 144 e 145 a Sud con mappale 82, a Est con il canale Garofolo, a Ovest con via Nazionale.

il mapp. 149 confina a Nord con l' 89, a Sud con il 144, a Est con il 127, a Ovest con il 145.

Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto e mappe catastali non sono emerse difformità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Verifica rispondenza dei dati catastali aggiornati con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita

I beni citati nell' atto di pignoramento e nell' istanza di vendita corrispondono agli attuali.

I beni descritti risultano UNIVOCAMENTE IDENTIFICATI.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Canaro è un piccolo paese nella parte Sud-Ovest della provincia di Rovigo, situato sulle sponde del fiume Po ai confini con l' Emilia Romagna.

L' appezzamento di terreno si trova a circa 6 km dal centro abitato, a ridosso dell' argine del fiume Po ed in adiacenza del terreno pertinenziale di un ristorante bar denominato [REDACTED]

[REDACTED] Uno del mappali (mapp. 12) è dislocato al di là della strada (via Nazionale) ed è adiacente alla stessa.

Caratteristiche zona: zona agricola

Area urbanistica: E zona agricola

Servizi presenti nella zona: ristorazione

Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: nessuno

Attrazioni paesaggistiche: fiume Po

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici: SS 16.

3. STATO DI POSSESSO:

L' immobile è stato occupato fino alla fine del 2024 da un coltivatore, [REDACTED] ma ad oggi il contratto è scaduto.

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:*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a firma del Notaio Mauro Coppola di Occhiobello, il 09/05/2012, rep. 76133/15236, trascritto a Rovigo il 11/05/2012, R.G. 3564, R.P. 505, a favore di BCC del Polesine-Rovigo Soc. coop., contro [REDACTED] quota capitale € 140.000,00, totale € 280.000,00, durata 10 anni; ipoteca gravante sugli immobili pignorati, tra i quali anche il negozio di Lendinara, foglio 20, mapp. 1511 sub 14 ed i terreni di Canaro (fg. 21, mapp. 12, 126,127, 144, 148, 149).

- ipoteca legale del 11/05/2012 ai nn. 3128/439, atto emesso da Equitalia Nord S.p.A. del 22/04/2015 n. 233/9915, a favore di Equitalia Nord s.p.a., contro [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà, per € 101.279,00 con capitale di € 50.639,50, ipoteca gravante sui terreni di Canaro.

- ipoteca concessione amministrativa/riscossione del 23/05/2016 a favore di Equitalia Nord s.p.a. a carico di [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà, per € 57.083,20 e capitale € 28.541,60, in forza dell' atto emesso da Equitalia Nord spa del 18/05/2016 n. 411/9916, gravante sui terreni di Canaro.

- ipoteca concessione amministrativa/riscossione emessa da Equitalia servizi di riscossione SPA, rep. 542/9916 del 16/08/2016, trascritto a Rovigo il 22/08/2016, R.G. 7177, R.P. 1213, quota capitale € 54.836,19, totale € 109.672,38, a favore di Equitalia servizi di riscossione SPA, contro [REDACTED]; ipoteca gravante sugli immobili pignorati, tra i quali anche il negozio di Lendinara, foglio 20, mapp. 1511 sub 14.

- ipoteca giudiziale del 18/01/2018 nn. 510/81 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rovigo del 21/12/2017 n. 3341, a favore di Rovigobanca Credito Cooperativo soc. coop. A rl., a carico di [REDACTED] [REDACTED], ciascuno per la quota di ½, per € 40.754,04, capitale € 20.377,02, gravante sui terreni di Canaro
- ipoteca concessione amministrativa/riscossione emessa da Agenzia delle Entrate - riscossione, rep. 1556/9923 del 21/07/2023, trascritto a Rovigo il 26/07/2023, R.G. 6255, R.P. 784, quota capitale € 192.724,86, totale € 385.499,72, a favore di Agenzia delle Entrate - riscossione, contro [REDACTED]; ipoteca gravante sugli immobili pignorati di Trecenta e Lendinara.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BCC di VE, PD e RO – Banca Annia, derivante da verbale di pignoramento immobili; sottoscritto da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 18/09/2021 al rep. n. 1768/2021, trascritto a Rovigo in data 15/10/2021 ai nn. R.G. 8595 R.P. 6315, contro [REDACTED], gravante sui seguenti immobili: Lendinara, fg 20, mapp. 1511 sub 14, Trecenta, fg 4, mapp. 21 sub 2, fg 4, mapp. 32 (C. fabbricati e C. terreni), Canaro, fg. 21, mapp. 12, 126, 127, 144, 148, 149.
- Pignoramento a favore di AMCO – Asset Management Company S.p.A. con sede a Napoli, derivante da verbale di pignoramento immobili; sottoscritto da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 04/07/2024, rep. 1986, trascritto a Rovigo in data 14/08/2024 ai nn. R.G. 7136 R.P. 5248, contro [REDACTED] gravante sui seguenti immobili: Trecenta, fg 4, mapp. 21 sub 2, fg 4, mapp. 32 (C. fabbricati e C. terreni) e non su quelli di Lendinara e Canaro.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiorramento della documentazione ipo-catastale 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: -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: -

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

½ di proprietà [REDACTED]

½ di proprietà, [REDACTED]

Per atto di compravendita del 26/06/2000 n. rep. 22559 e n. racc. 3839 Notaio Silvana Bresegħello di Rovigo, trascritto a Rovigo il 30/06/2000 ai nn. 5421/3642 da [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

½ proprietà [REDACTED]

½ proprietà [REDACTED]

Per successione legittima [REDACTED] (den. n.

71 – vol. 526 Ufficio Registro Rovigo, trascritta il 17/10/1991 ai nn. 8034/6046).

7. PRATICHE EDILIZIE:

-

7.1 Conformità edilizia:

-

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	P.I. e P.A.T.
In forza della delibera:-	D.C.C. n. 4 del 31/03/2015 e vigente dal 09/05/2015
Zona omogenea:	Terreni censiti al foglio 21, particelle 12 e 148, - zona Agricola (artt. da 31 a 41 N.T.O/P.I.) - all' interno di fascia di vincolo paesaggistico dei corsi d' acqua (D.Lgs. 42/2004 parte terza)

	<p>Titolo I° e art. 52 N.T.O./ P.I.)</p> <p>- all' interno di fascia di rispetto stradale (D.Lgs.285/92; DPR 485/92 e succ. modif. e integr., art. 43N.T.O./ P.I.);</p> <p>- all' interno di fascia di profondità di cui alla L.R. 11/2004 (art. 41 lett.g) (300 metri dal piede esterno degli argini maestri del fiume Po).</p> <p>I terreni censiti al foglio 21, particelle 126 e 149:</p> <p>- Zona Agricola (artt. da 31 a 41 N.T.O/P.I.);</p> <p>- fascia di vincolo paesaggistico dei corsi d' acqua (D.Lgs. 42/2004 parte terza Titolo I° e art. 52 N.T.O./ P.I.)</p> <p>- fascia di rispetto idraulico e fasce di profondità con vincolo idraulico (R.D. n°25.07.1904, n°523 e R.D. 08.05.1904 n°368 e reg.; art. 45 N.T.O./ P.I.)</p> <p>- all' interno di fascia di profondità di cui alla L.R. 11/2004 (art. 41 lett.g) (300 metri dal piede esterno degli argini maestri del fiume Po);</p> <p>I terreni censiti al foglio 21, particella 127:</p> <p>- Zona Agricola (artt. da 31 a 41 N.T.O/P.I.)</p> <p>- fascia di vincolo paesaggistico dei corsi d' acqua (D.Lgs. 42/2004 parte terza Titolo I° e art. 52 N.T.O./ P.I.)</p> <p>- fascia di rispetto idraulico e fasce di profondità con vincolo idraulico (R.D. n°25.07.1904, n°523 e R.D. 08.05.1904 n°368 e reg.; art. 45 N.T.O./ P.I.)</p> <p>- all' interno di area compresa fra gli argini maestri e il corso di acqua dei fiumi (art. 41 lett. f) L.R. 11/2004);</p>
--	---

	<p>- all' interno di fascia di profondità di cui alla L.R. 11/2004 (art. 41 lett.g) (300 metri dal piede esterno degli argini maestri del fiume Po)</p> <p>I terreni censiti al foglio 21, particella 144, secondo il P.I. approvato sono destinati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zona Agricola (artt. da 31 a 41 N.T.O/P.I.); - fascia di vincolo paesaggistico dei corsi d' acqua (D.Lgs. 42/2004 parte terza Titolo I° e art. 52 N.T.O./ P.I.) - fascia di rispetto idraulico e fasce di profondità con vincolo idraulico (R.D. n°25.07.1904, n°523 e R.D. 08.05.1904 n°368 e reg.; art. 45 N.T.O./ P.I.) - fascia di rispetto stradale (D.Lgs.285/92; DPR 485/92 e succ. modif. e integr., art. 43 N.T.O./ P.I.); - all' interno di fascia di profondità di cui alla L.R. 11/2004 (art. 41 lett.g) (300 metri dal piede esterno degli argini maestri del fiume Po) (artt. da 31 a 41 N.T.O/P.I.)
Norme tecniche di attuazione:	Artt. da 31 a 41 , art. 52 art. 43
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI'
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA

Descrizione: Terreni agricoli
via Nazionale – Canaro (RO)

Quota e tipologia del diritto

½ di proprietà [REDACTED]

½ di proprietà, [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva (esclusi terreni di proprietà del Demanio): mq 26.063

Stato di manutenzione generale: i terreni sono in buono stato e coltivati fino al 2024.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreni agricoli	sup catastale	26.063	-	26.063

Criteri estimativi V.A.M. (Valori Agricoli Medi) dell' Agenzia delle Entrate

Destinazione d'uso: agricolo

Sotto categoria: seminativo arboreo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1.2024

Zona: Canaro

Tipo di destinazione: agricola - seminativo

Superficie di riferimento: catastale

Stato conservativo: normale

Valore (€/mq): 3,79

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette, e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione. Sarà valutata la potenzialità degli immobili in relazione alla eventuale possibilità

di ampliamenti di cubatura data dal P.R.G. per quella zona, con una maggiorazione rispetto alla stima dello stato di fatto, qualora tale potenzialità costituisca un' eccedenza rispetto alla normale potenzialità edificatoria concessa dal P.R.G. per quella zona. Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi. La preventivazione di tali costi è riferita all'attualità e deve essere considerata di massima, in quanto è impossibile definire dettagliatamente la parcella di un Tecnico per la redazione delle pratiche, mancando un tariffario di riferimento ed è altresì impossibile avere la certezza che le indicazioni dei Tecnici comunali per la sanatoria di abusi edilizi siano univoche, in quanto vanno ad interpretazione e variano sulla base alle modifiche normative. Il C.T.U. , quindi, si esonera dalla responsabilità di una preventivazione dettagliata, rimandando all'acquirente la verifica aggiornata della situazione in Comune ed in Catasto prima dell'acquisto dell'immobile.

Nel caso di immobili ancora in costruzione si stimerà il valore al finito e poi si decurerà il costo di ultimazione dei lavori.

Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata.

Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità edificatorie, in base alla posizione ed alla conformazione degli stessi.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o V.A.M.(Valore Agricolo Medio dell'Agenzia delle Entrate), Agenzie di zona, annunci immobiliari online; parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):
- agricolo: €/mq 3,77.

8.3 Valutazione corpi:

Stima : €/mq 3,77 x mq 26.063 = € 98.258,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreni agricoli	26.063	€/mq 3,77	€ 98.258,00

Valore corpo	€ 98.258,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 98.258,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1	€ 98.258,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	Terreno agricolo	26.063	€ 98.258,00	€ 98.258,00

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%)

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e comunale: (-) € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: l' immobile non è divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato" : € -

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 83.519,00

Allegati

Titolo di provenienza

Documentazione fotografica

Documenti catastali

Ispezione ipotecaria

Inquadramento urbanistico / CDU

Licenze edilizie

Data generazione 04/03/2025

L'Esperto alla stima

Arch. Roberta Miotto



§. 32
r. 3.0

Edicom Finance srl