
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **370/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-11-2017 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice Dr. MAURO MARTINELLI**

Custode Giudiziario: **Dr. Marco Brizzolari**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Dr. Agr. Giuliano Zambon
Codice fiscale: ZMBGLN50L29H620T
Partita IVA: 00241750298
Studio in: Via Ponte Roda 6 - 45100 Rovigo
Telefono: 0425 24161
Fax: 0425 464980
Email: info@agronomozambon.it
Pec: g.zambon@epap.conafpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Badoera, n.1 - Villanova Marchesana (Rovigo) - 45030

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 1, particella 118, indirizzo Via Badoera, piano T-1-2, comune Villanova Marchesana, categoria A/2, classe 1, consistenza 14 vani, superficie 471 mq, rendita € 939,95
Ente Urbano, si tratta del sedime del fabbricato e dell'area di corte., sezione censuaria Villanova Marchesana foglio 1, particella 118, superficie catastale 0.16.90

2. Stato di possesso

Bene: Via Badoera, n.1 - Villanova Marchesana (Rovigo) - 45030

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Badoera, n.1 - Villanova Marchesana (Rovigo) - 45030

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Badoera, n.1 - Villanova Marchesana (Rovigo) - 45030

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Badoera, n.1 - Villanova Marchesana (Rovigo) - 45030

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali**Beni:** Via Badoera, n.1 - Villanova Marchesana (Rovigo) - 45030**Lotto:** 001**Corpo:** A**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Badoera, n.1 - Villanova Marchesana (Rovigo) - 45030**Lotto:** 001**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** regolare**8. Prezzo****Bene:** Via Badoera, n.1 - Villanova Marchesana (Rovigo) - 45030**Lotto:** 001**Prezzo :** € 77.000,00

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : AC-CEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario. 1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell' inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si



ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre rascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonchè 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 nonchè per eventuali spese condominiali insolute (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 precedente; 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 Villanova Marchesana (Rovigo)
Località/Frazione
Via Badoera, n.1

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Badoera, n.1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 1, particella 118, indirizzo Via Badoera, piano T-1-2, comune Villanova Marchesana, categoria A/2, classe 1, consistenza 14 vani, superficie 471 mq, rendita € 939,95

Confini: a nord: mapp. 128 e mapp. 131 a est: Via Badoera a sud: mapp. 64 a ovest: mapp. 64

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Ente Urbano, si tratta del sedime del fabbricato e dell'area di corte. , sezione censuaria Villanova Marchesana, foglio 1, particella 118, superficie catastale 0.16.90

Confini: a nord: mapp. 128 e mapp. 131 a est: Via Badoera a sud: mapp. 64 a ovest: mapp. 64

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la conformità risulta irregolare in quanto risultano iniziati dei lavori di ristrutturazione non ultimati che hanno modificato le attuali planimetrie depositate in Catasto. Pertanto il futuro acquirente potrà aggiornare le citate planimetrie in funzione dei lavori che intende eseguire per ultimare le opere.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus 1 km



3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

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 giudiziale attiva; A favore di [REDACTED] Derivante da: Atto Giudiziario del Tribunale di Rovigo in data 29/09/2010 Rep. n. 727; Importo ipoteca: € 67.237,60; Importo capitale: € 64.287,60 ; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 12/10/2010 ai nn. 9233 e 1942

- Ipoteca legale attiva; A favore di Equitalia Nord s.p.a. con sede in Milano contro [REDACTED] Derivante da: Atto amministrativo; Importo ipoteca: € 807.438,30; Importo capitale: € 403.719,15 ; A rogito di Equitalia Nord s.p.a. in data 19/01/2016 Rep. 309/9916; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 27/01/2016 ai nn. 690/98

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: scrittura privata con sottoscrizione autenticata; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 150.000,00 ; A rogito di Notaio Malusa Guido in data 22/10/2010 Rep. 75118; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 02/11/2010 ai nn. 9810 e 2076

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Atto esecutivo o Cautelare ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 22/11/2016 Rep. 3281 iscritto/trascritto a Rovigo in data 28/11/2016 ai nn. 9589 e 6405;

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Atto esecutivo o Cautelare ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 09/05/2016 Rep.1590 iscritto/trascritto a Rovigo in data 17/05/2016 ai nn. 3991 e 2807;

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Atto esecutivo o Cautelare ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 01/04/2016 Rep. 988 iscritto/trascritto a Rovigo in data 11/04/2016 ai nn. 2885 e 2031;



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: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: prescrizioni per zone agricole

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

(attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione e vendita - a rogito di Notaio Paolo Merlo, in data 16/04/2010, ai nn. 104709; registrato a Rovigo, in data 23/04/2010, ai nn. 1421/1T; trascritto a Rovigo, in data 23/04/2010, ai nn. 3877/2405.

Note: precedentemente i beni erano di proprietà di [REDACTED] per acquisto mediante Atto Notaio Mauro Coppola del 18/04/1988 Rep. n. 9779. Successivamente a seguito [REDACTED] (Successione Testamentaria con Testamento presentato alla registrazione con verbale in data 5/08/2004 Rep. n. 88229 Notaio Paolo Merlo di Rovigo)(Den. Succ. n. 11 Vol. 40 Agenzie Entrate di Rovigo) i beni passano alla [REDACTED] e con l'Atto Rep. 104709, sopra citato, del Notaio Merlo avviene la vendita del fabbricato [REDACTED]

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 8/89 prot. n. 42 U.T. n. 79 e relativa variante in corso d'opera del 05/03/1990

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione

Numero pratica: Prot. 6909 Cat. 6 del 23/12/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: ristrutturazione

NOTE: Tale pratica edilizia risulta attualmente scaduta e non è stata chiusa per cui sarà necessario versare al Comune di Villanova Marchesana una sanzione di € 516,00. Inoltre è tuttora non "chiusa" l'ordinanza del Comune di Villanova Marchesana che prevedeva di versare una sanzione di € 516,00 per aver iniziato i lavori di cui alla suddetta D.I.A. prima della presentazione della pratica in Comune. L'eventuale acquirente, dovrà ripresentare una nuova pratica (D.I.A. o Permesso di Costruire, ecc.) prima di iniziare interventi edilizi.



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

Irregolare.

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

Irregolare.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Si tratta di un fabbricato ad uso civile abitazione, ubicato nel Comune di Villanova Marchesana, in confine col Comune di Gavello, in una zona decentrata e a destinazione prettamente agricola.

L'immobile è articolato su tre piani, e più in particolare una porzione (quella est) rappresenta il fabbricato principale (padronale), mentre la parte ovest (in aderenza ad altre unità appartenenti ad altra Ditta) è composta da due piani e rappresentava in origine una parte accessoria al fabbricato principale (vedasi foto).

Il piano terra di tale parte ovest è costituito da vani cantina e disimpegno, con pavimentazione in getto di cemento, pareti in muratura, con intonaci deteriorati e senza serramenti di porte di ingresso.

La superficie di tale porzione è di circa 100,00 mq e lo stato di conservazione è precario.

Dalla porzione di fabbricato sopra descritto, si accede, dall'interno, al piano terra del fabbricato principale. Quest'ultima è in fase di completa ristrutturazione (mancano serramenti, pavimenti e le murature sono state disintonacate).

Si tratta di una parte, quindi, attualmente non utilizzabile (la superficie coperta è di circa mq 145,00).

Dal vano centrale si accede al Piano Primo del citato fabbricato principale.

Da una porta posta sul prospetto sud, della porzione "accessoria" ci si immette con una scala al piano primo, del fabbricato accessorio.

Questa porzione di casa è quella effettivamente abitabile in quanto risulta completamente ristrutturata, con travature sostituite o rimesse a nuovo.

Vi sono quattro vani (cucina - salotto, bagno, camera da letto e ripostiglio) per complessivi mq 100,00.

Le finiture e il grado di conservazione sono buone.

Gli impianti elettrico e idrico sono da verificare e il riscaldamento avviene mediante una stufa a legna.

Per quanto riguarda il piano primo del fabbricato principale, è in fase di ristrutturazione e risulta rifatto solo il vano centrale con murature ad arco prospicienti la scala che conduce al piano terra e al piano soffitta.

Essendo in fase di ristrutturazione, ovviamente le finiture sono solo in parte eseguite (la superficie coperta è di circa mq 145,00).

Per quanto riguarda il piano soffitta, sono presenti solo le travature principali del pavimento, per cui non è attualmente utilizzabile.

Rispetto alle planimetrie catastali vi sono pertanto delle differenze (soprattutto sulle murature interne).

Esternamente, invece, come previsto dall'ultima pratica edilizia (D.I.A.) risulta eliminata la scala esterna (presente nelle planimetrie catastali) e vi manca il piccolo poggiolo presente nei disegni allegati alla succitata D.I.A..

Sempre esternamente l'intero fabbricato pignorato risulta regolarmente intonacato e sia il coperto che i canali di gronda sembrano in stato di efficienza.

L'area di corte è ampia (circa 1.000,00 mq) e su di essa insiste una piccola cantina in cattive condizioni di conservazione e di circa 12,00 mq.

In merito ai confini di proprietà non sono ben delimitati nè quello sud, e neppure quello ovest, per cui l'eventuale acquirente dovrà, con l'ausilio della mappa catastale, delimitarli in modo preciso.

Nell'area di corte esiste anche un modesto manufatto, facilmente eliminabile, ad uso piscina per bambini, per il quale non sono necessarie autorizzazioni comunali (la superficie coperta è di circa 12,00 mq).



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 1.490,00

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
P.T.- Cantina - Garage	sup reale lorda	100,00	1,00	100,00
P.T.- Fabbricato principale	sup reale lorda	145,00	1,00	145,00
P.1°- Parte abitabile	sup reale lorda	100,00	1,00	100,00
P.1°- Fabbricato principale	sup reale lorda	145,00	1,00	145,00
Area di Corte	sup reale lorda	1.000,00	1,00	1.000,00
		1.490,00		1.490,00

Accessori

A

1. Cantina

Sviluppa una superficie complessiva di 12 mq
Valore a corpo: € 250,00**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

la valutazione viene eseguita con metodo sintetico basato sul confronto con altri beni simili presenti nella zona e dei quali sono noti i recenti prezzi di mercato. Naturalmente si tiene conto del particolare momento negativo del mercato immobiliare, causato dalla profonda crisi economica generale. Considerando le superfici riportate nella descrizione generale vengono stimati i seguenti parametri economici relativi allo stato delle varie parti di fabbricato in fase di ristrutturazione:

Piano Terra: €/mq 100,00 per cantine - garage (parte bassa del fabbricato)

€/mq 50,00 per la parte del fabbricato principale (completamente demolita internamente)

Piano Primo: € mq 550,00 per la parte abitabile e ristrutturata della parte più bassa del fabbricato

€/mq 100,00 per la parte del Piano Primo del fabbricato principale

Soffitta: mancano i pavimenti e sono presenti solo le travature portanti per cui il suo valore è compreso in quello totale del fabbricato nel suo complesso.

Area di corte (al netto del sedime del fabbricato): €/mq 5,00

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie Immobiliari di Villanova Marchesana

Professionisti del posto



8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
P.T.- Cantina - Garage	100,00	€ 100,00	€ 10.000,00
P.T.- Fabbricato principale	145,00	€ 50,00	€ 7.250,00
P.1°- Parte abitabile	100,00	€ 550,00	€ 55.000,00
P.1°- Fabbricato principale	145,00	€ 100,00	€ 14.500,00
Area di Corte (compreso manufatto ad uso piscina)	1.000,00	€ 5,00	€ 5.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.750,00
Irregolarità urbanistiche detrazione di € 1032,00			€ -1.032,00
Valore corpo			€ 90.718,00
Valore Accessori (cantina)			€ 250,00
Valore complessivo intero			€ 90.968,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.968,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina e corte	1.490,00	€ 90.968,00	€ 90.968,00

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%)	€ 13.645,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 77.322,80
Arr.to a € 77.000,00	

Si allega: Visure Catastali

- Estratto di Mappa
- Planimetrie Catastali
- Permessi di costruire
- Certificato Agenzia Entrate
- Copia Atto di Compravvendita
- Documentazione Fotografica

Data generazione:
01-09-2017



Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

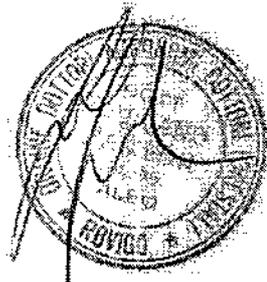
N° Gen. Rep. 370/2016

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice Dr. MAURO MARTINELLI**

Custode Giudiziario: **Dr. Marco Brizzolari**

INTEGRAZIONE AL
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Dr. Agr. Giuliano Zambon
Codice fiscale: ZMBGLN50L29H620T
Partita IVA: 00241750298
Studio in: Via Ponte Roda 6 - 45100 Rovigo
Telefono: 0425 24161
Fax: 0425 464980
Email: info@agronomozambon.it
Pec: g.zambon@epap.conafpec.it



Beni in Villanova Marchesana (Rovigo)
Località/Frazione
Via Badoera, n.1

Lotto: 001

Il lotto è costituito, come si evince dal precedente Elaborato Tecnico, da:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Badoera, n.1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 1, particella 118, indirizzo Via Badoera, piano T-1-2, comune Villanova Marchesana, categoria A/2, classe 1, consistenza 14 vani, superficie 471 mq, rendita € 939,95

Confini: a nord: mapp. 128 e mapp. 131 a est: Via Badoera a sud: mapp. 64 a ovest: mapp. 64

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Ente Urbano, si tratta del sedime del fabbricato e dell'area di corte, sezione censuaria Villanova Marchesana, foglio 1, particella 118, superficie catastale 0.16.90

Confini: a nord: mapp. 128 e mapp. 131 a est: Via Badoera a sud: mapp. 64 a ovest: mapp. 64

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la conformità risulta irregolare in quanto risultano iniziati dei lavori di ristrutturazione non ultimati che hanno modificato le attuali planimetrie depositate in Catasto. Pertanto il futuro acquirente potrà aggiornare le citate planimetrie in funzione dei lavori che intende eseguire per ultimare le opere.

Integrazione

L'integrazione dell'elaborato tecnico è dovuta al fatto che i Custode Dr. Marco Brizzolari, al momento della presa in possesso del bene, ed in particolare effettuando il relativo accesso ha accertato che mancavano alcune parti degli impianti idro-sanitario ed elettrico.

Dopo la necessaria istanza al Sig. Giudice di quanto verificato, all'udienza del 04/09/2018 venne conferito incarico al sottoscritto di accertare e di determinare l'eventuale nuovo valore dell'immobile pignorato.

Attività svolta

Al fine di valutare quanto sopra, in data 05/09/2018 è stato effettuato un sopralluogo con il Dr. Marco Brizzolari e si sono ispezionati i vani dell'abitazione accertando che erano stati effettivamente asportati i materiali di seguito elencati:

- Stufa a pellets;
- Vasca da bagno con idromassaggio;
- Lavandino;
- Tutte le prese e interruttori dei vari punti luce dei diversi vani ;
- Quadro elettrico al piano terra (adiacente al vano ingresso);
- Corrimano fissato alla parete che delimita le scale di accesso al piano primo.

Da quanto rilevato dal prezzario della Camera di Commercio di Padova, per quanto riguarda la stufa, la vasca e il lavandino e da informazioni assunte presso Ditte artigianali, la messa in opera delle varie parti mancanti ammonta a circa 5.500,00.

Valutazione del bene

Considerando quanto sopra calcolato e tenuto conto anche dell'impatto negativo che l'immobile, nello stato attuale, può avere su un'eventuale acquirente, l'importo viene arrotondato per eccesso, per cui la detrazione da apportare al precedente Valore di mercato è pari a € 6.000,00.

Valutazione corpi:

Immobilabile	Valore precedente	Detrazione	Valore attuale
Lotto 1	90.968,00	6.000,00	84.968,00

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%) € 12.745,20

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 72.228,80

Considerando che il mercato immobiliare è ancora investito dalla crisi economica si ritiene di arrotondare per difetto il suddetto prezzo.

Prezzo di vendita del lotto: **Arr.to a € 70.000,00**

Si allega: Estratto di Mappa
Documentazione Fotografica



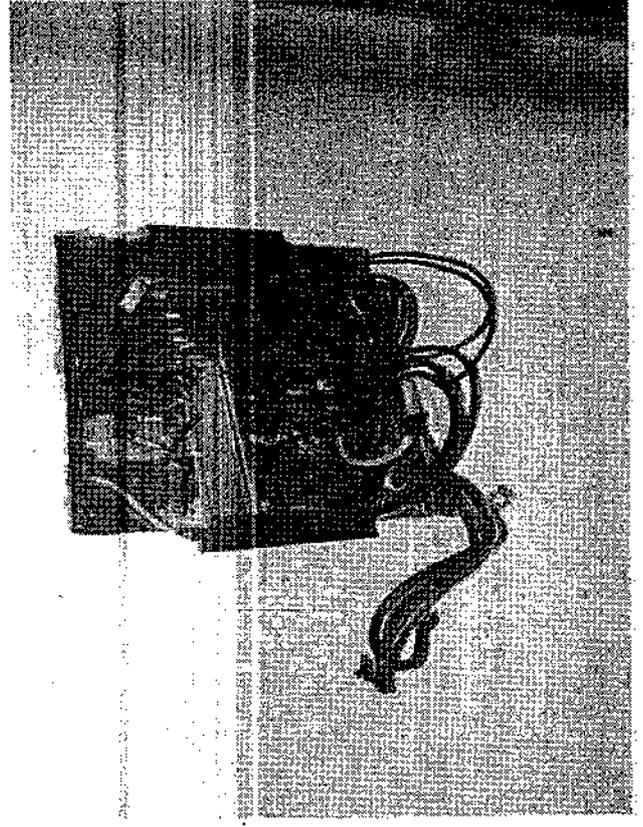
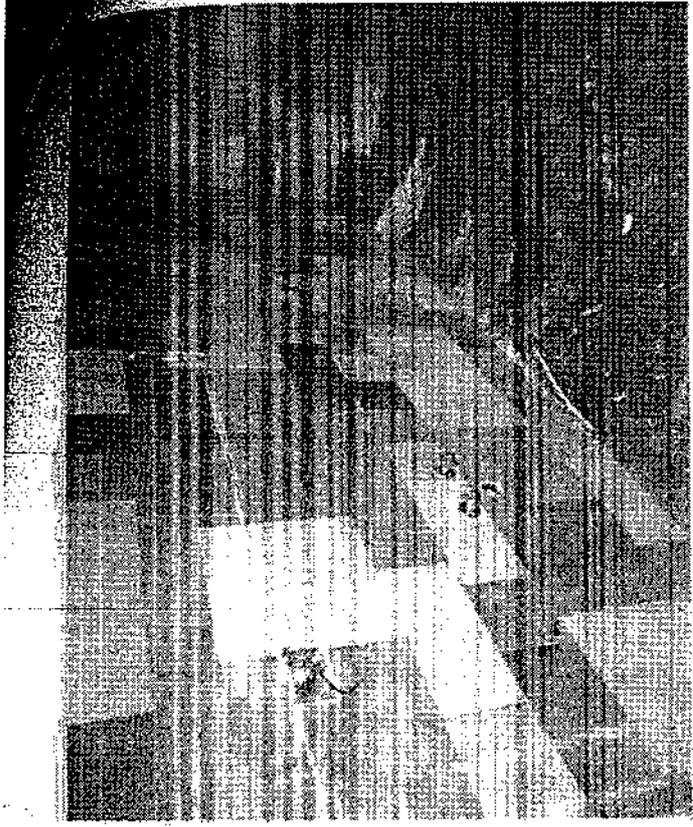
Direzione Provinciale di Rovigo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CANNARIELLA GIUSEPPE

Vis. ord. (1.00 euro)

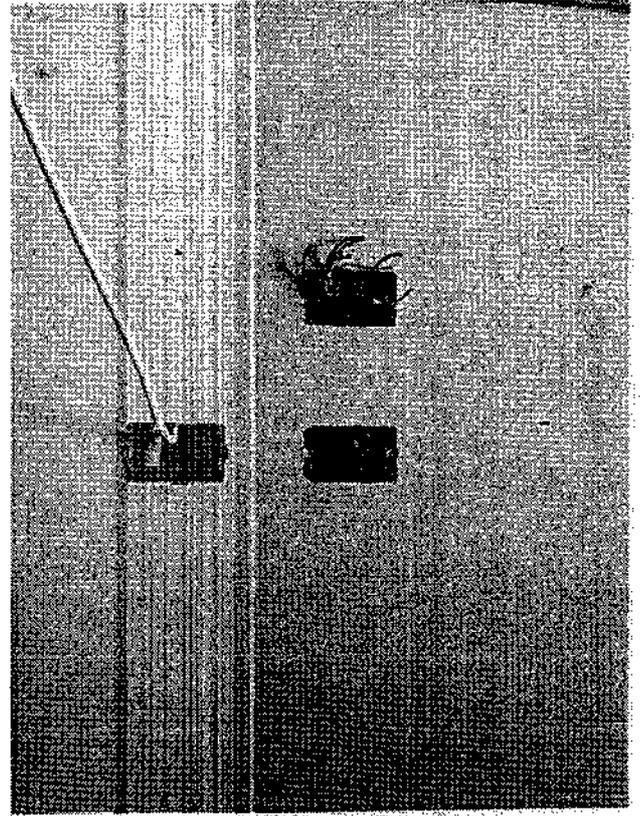
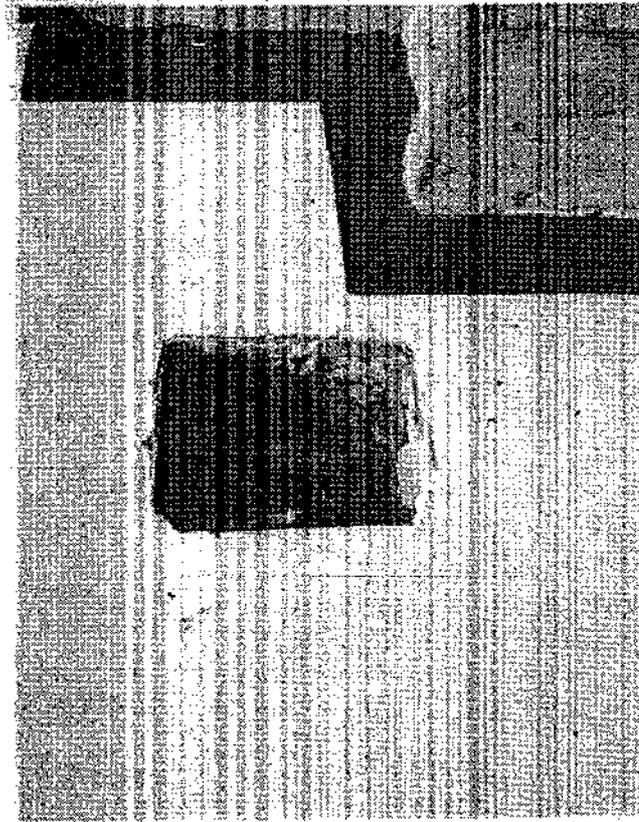
Immune: VILLANOVA MARCHESSANA
Piglio: 1
Presidente: ZAMBON
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 334.000 X 378.000 metri
26-Mar-2017 10:58:15
Proj. n. R00029871/2017

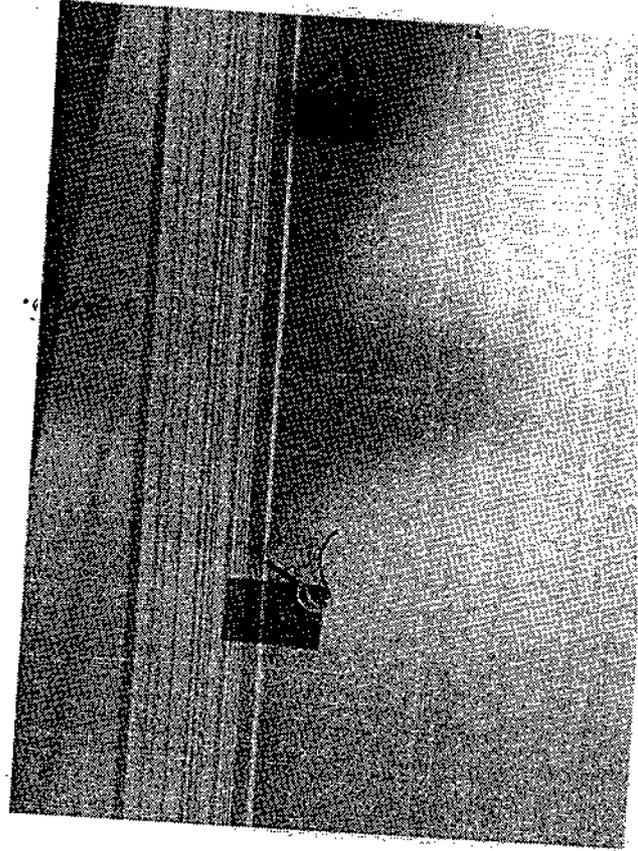
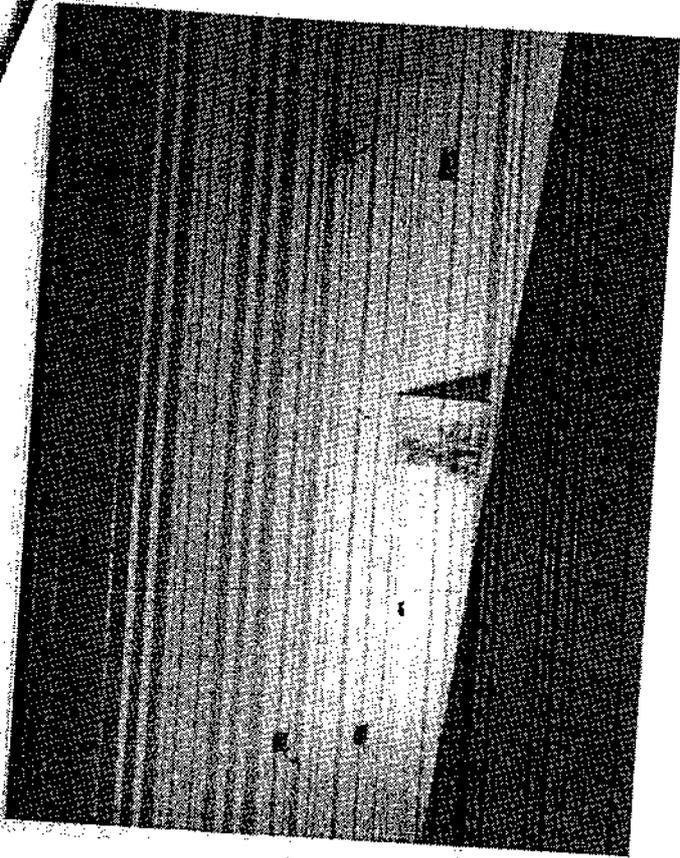


N.52800

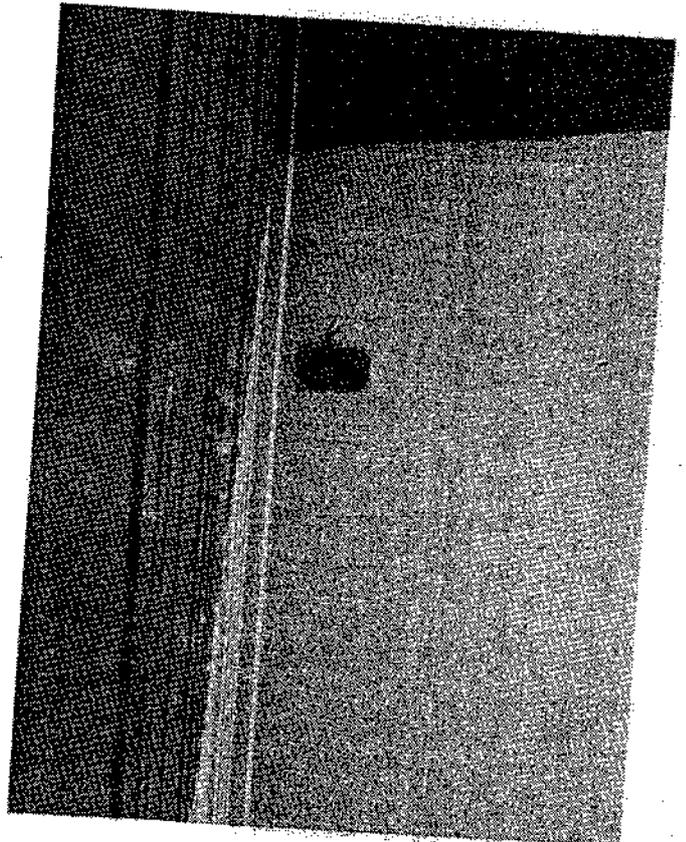


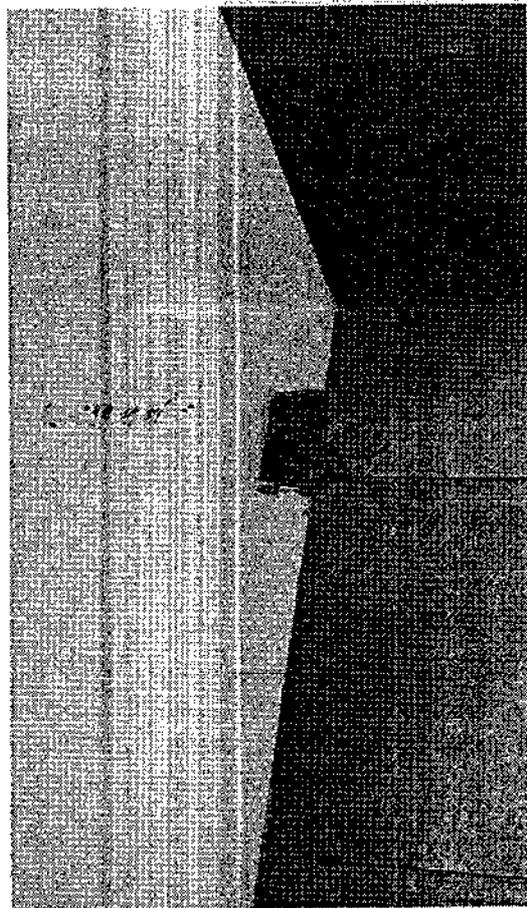
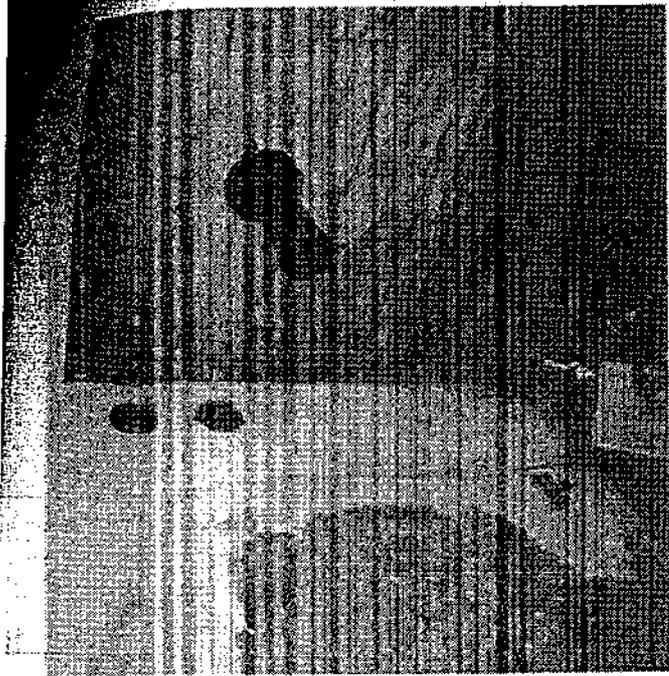
Punti luce asportati



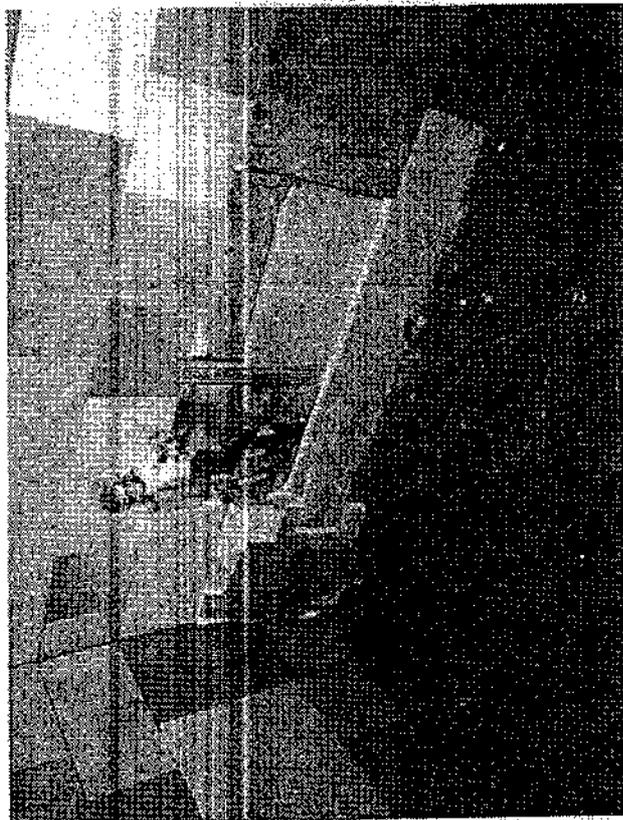
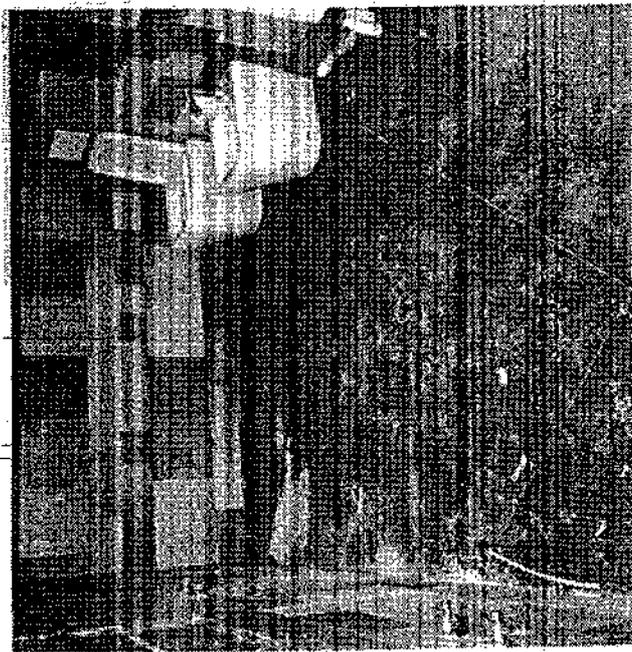


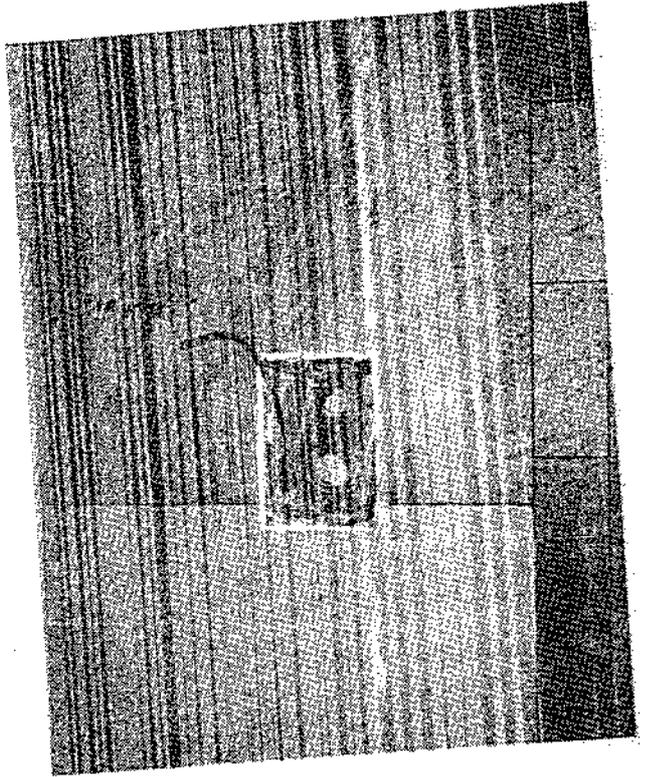
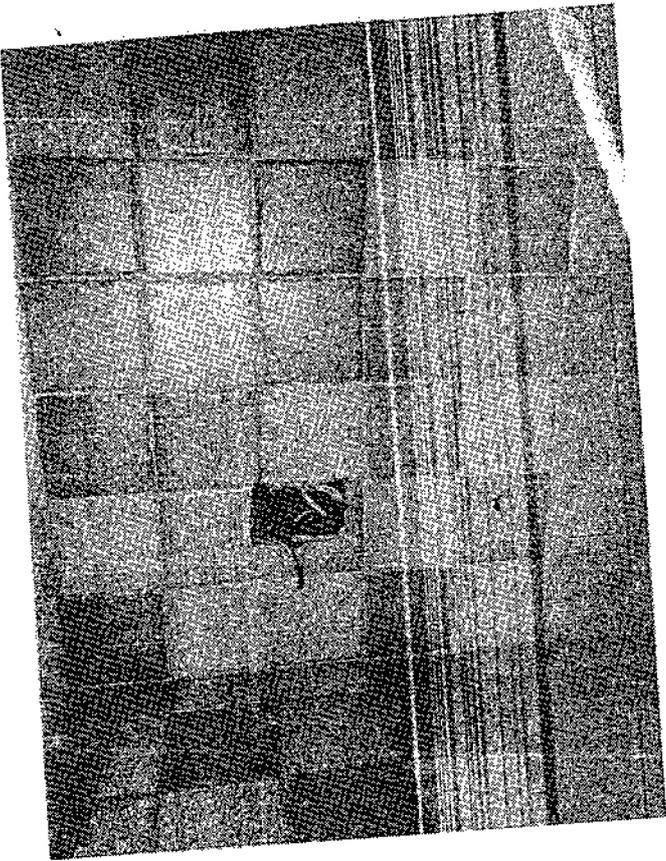
Punti luce asportati





Posizione della stufa, della vasca, del lavello e dei punti luce asportati





Corrimano scala e punti luce asportati

