

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

promossa da: **AMCO Asset Management Company SpA**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **13/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-05-2024 ore 10:15

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto Unico**

**Esperto alla stima:** Geom. Paolo Sacchetto  
**Codice fiscale:** SCCPLA63C19H620E  
**Partita IVA:** 00910880293  
**Studio in:** Via Roma 323 - 45030 Pontecchio Polesine (RO)  
**Telefono:** 0425 492967  
**Fax:** 0425 492967  
**Email:** geotecnostudio@gmail.com  
**Pec:** paolo.sacchetto2@geopec.it

**Beni in Villadose (RO)**  
Località/Frazione  
Via Zona Industriale n. 155, 157, 159, 161

**Lotto: Unico**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

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

Identificativo corpo: **Fabbricato Rurale con cortile comune e terreno agricolo sito in Villadose (RO) -45010- Via Zona Industriale n. 155, 157, 159, 161**



**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

**Identificato al catasto Terreni Sezione Censuaria di Villadose**

Intestazione: [REDACTED]  
[REDACTED] Proprietario per 1/1 , sezione censuaria Villadose (RO)

- foglio 27, particella 5, qualità FABB DIRUTO, superficie catastale mq. 905

Confini: A nord ed est mappale 148, a sud mappale 6, ad ovest Via San Giuseppe.

- foglio 27, particella 6, subalterno AA, qualità Seminativo , superficie catastale mq. 300, reddito dominicale: € 3,17, reddito agrario: € 1,86

Confini: A nord mappale 5 ad est mappale 148, a sud mappale 8 ad ovest Strada Regionale 443.

- foglio 27, particella 6, subalterno AB, qualità Semin Arbor, superficie catastale mq. 110, reddito dominicale: € 0,88, reddito agrario: € 0,62

Confini: A nord mappale 5 ad est mappale 148, a sud mappale 8 ad ovest Strada Regionale 443.

- foglio 27, particella 8, qualità Seminativo , superficie catastale mq. 600, reddito dominicale: € 6,35, reddito agrario: € 3,72

Confini: A nord mappali 6 e 148, ad est mappale 152, a sud ed ovest Strada Regionale 443.

- foglio 27, particella 148, qualità Seminativo , superficie catastale mq. 2160, reddito dominicale: € 22,85, reddito agrario: € 13,39

Confini: A nord mappale 147 ad est mappale 150, a sud mappali 5 e 8, ad ovest mappali 5,6 e Via San Giuseppe.

- foglio 27, particella 150, qualità Seminativo , superficie catastale mq. 262, reddito dominicale: € 2,77, reddito agrario: € 1,62

Confini: A nord ed est mappale 149, a sud mappale 152, ad ovest mappale 148.

- foglio 27, particella 152, qualità Seminativo , superficie catastale mq. 125, reddito dominicale: € 1,32, reddito agrario: € 0,77

Confini: A nord mappale 150 ad est mappale 151 a sud Strada Regionale 443, ad ovest mappale 8.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: crollo del corpo avanzato sul lato nord con conseguente modifica della sagoma che ora risulta rettangolare.

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale al Catasto Terreni

Descrizione delle opere da sanare: Tutte

Redazione di Tipo Mappale al Catasto Terreni, compresi i diritti catastali.: € 750,00

Oneri Totali: **€ 750,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricola/commerciale

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDAZIONE] senza alcun titolo.

Note: Si precisa che [REDAZIONE] sta coltivando il terreno cir-

costante al fabbricato (inutilizzato da tempo, in quanto pericolante).

Si calcola il canone di affitto che [REDACTED] dovrà versare alla procedura per la coltivazione del terreno a seminativo per una superficie di mq. 3147 come segue: Ha. 00.31.47 x € 500,00/Ha = € 157,35/anno.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop.p. A. contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 464.000,00; Importo capitale: € 232.000,00; A rogito di Notaio Tucci Giuseppe in data 29/06/2009 ai nn. 64646/14837; Iscritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 02/07/2009 ai nn. 6271/1414

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: sentenza di divorzio; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di Tribunale di Verona in data 14/06/2011 ai nn. 1765/2011; Iscritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 13/10/2015 ai nn. 7688/1159

- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione attiva a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA contro [REDACTED]; Derivante da: atto di riscossione ruolo; Importo ipoteca: € 180.387,08; Importo capitale: € 90.193,54; A rogito di Equitalia Servizi di Riscossione in data 25/05/2017 ai nn. 1541/12217; Iscritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 29/05/2017 ai nn. 4258/643

- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione attiva a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA contro [REDACTED]; Derivante da: atto di riscossione ruolo e avviso di accertamento; Importo ipoteca: € 534.080,12; Importo capitale: € 267.040,06; A rogito di Equitalia Servizi di Riscossione Spa di Roma in data 29/05/2017 ai nn. 1545/12217; Iscritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo ai nn. 4533/690

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di AMCO Asset Management Company SpA contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Uf. Giud. Tribunale di Rovigo in data 15/01/2024 ai nn. 3156 trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 01/02/2024 ai nn. 835/602;

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Dall'aggiornamento ipotecario effettuato non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli a carico dell'esecutato.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non presenti

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non presenti

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non presente

**Note Indice di prestazione energetica:** Non presenti

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

**Avvertenze ulteriori:** Non presenti

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietaria per 2/9, [REDACTED] proprietaria per 2/9, [REDACTED] proprietario per 2/9, [REDACTED] proprietaria per 3/9 dal 09/03/2000 al 31/01/2007 . In forza di denuncia di successione (Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO) - a rogito di Ufficio delle Entrate di Rovigo , in data 08/09/2000, ai nn. 78/7; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 16/10/2000, ai nn. 8043/5348.

Note: Denuncia di successione in morte di [REDACTED] e deceduto in data [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario per 1/1 in regime di [REDACTED] dal 31/01/2007 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Cascone Cristiana di Verona, in data 31/01/2007, ai nn. 121410/7869; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 23/02/2007, ai nn. 2256/1198.

La copia dell'atto di provenienza sarà richiesta al Notaio rogante dopo l'udienza ex art. 569 cpc e depositata prima dell'asta di vendita.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Ricomposizione planivolumetrica di un fabbricato di civile abitazione con adeguamento delle altezze alle norme igienico sanitarie.

Presentazione in data 07/02/2005 al n. di prot. 1539

Rilascio in data 05/09/2005 al n. di prot. 33/2005

NOTE: I lavori non sono mai stati eseguiti.

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

non è possibile verificare ed attestare la conformità edilizia dal momento che, essendo il fabbricato pericolante, è stato eseguito solo il rilievo esterno e non quello interno.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Zona urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO DEGLI INTERVENTI
In forza della delibera:	D.C.C. n. 7 del 12-02-2024
Zona omogenea:	E Agricola e fascia di rispetto stradale
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica verrà richiesto dal sottoscritto e depositato dopo l'eventuale aggiudicazione del lotto.

Descrizione: di cui al punto **Fabbricato Rurale con cortile comune e terreno agricolo**

Trattasi di un fabbricato isolato di tipo rurale con cortile comune, composto da 4 unità immobiliari, parzialmente crollato e pericolante. Sull'epoca di costruzione dell'immobile si può affermare che da un attento esame della tipologia del fabbricato e dei materiali di costruzione si può risalire ad una datazione presunta tra la fine dell'ottocento e gli inizi del novecento.

Il fabbricato è situato nella zona periferica del Comune di Villadose a circa ml. 3600 dal centro del paese, in Via Zona Industriale n.155-157-159-161 ed è così composto:

- civico 155: una stanza al piano terra ed una al piano primo;
- civico 157 una stanza al piano terra ed una al piano primo;
- civico 159 due stanze al piano terra e due al piano primo;
- civico 161 due stanze al piano terra e due al piano primo.

Il fabbricato è inserito su un lotto di mq. 1.315 (mappali 5 e 6), privo di recinzione, con accesso pedonale e carraio da Via San Giuseppe.

Il terreno agricolo, con accesso da Via San Giuseppe, è situato sui lati nord ed est del fabbricato ed è coltivato a frumento da terzi senza contratto di affitto.

Si precisa che i confini del terreno non sono materializzati sul posto con elementi certi, per cui il nuovo proprietario dovrà verificarli in contraddittorio con le proprietà confinanti.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **3.439,24**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: periodo fine '800 inizi '900

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 155-157-159-161; ha un'altezza utile interna di circa m. non rilevate, da progetto ml 2,55 al P.T. e ml. 2,14 al P.P.

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

Stato di manutenzione generale: **pessimo**

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **pessime parzialmente crollata**

Scale tipologia: **a rampa unica** materiale: **legno** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **pessime parzialmente crollate**

Solai tipologia: **legno con tavolato sovrapposto** condizioni: **pessime parzialmente crollati**

Strutture verticali materiale: **muratura in laterizio** condizioni: **pessime parzialmente crollate**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **inesistente**

Infissi esterni tipologia: **assenti**

Infissi interni tipologia: **assenti**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **pessime parzialmente crollato**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **al rustico** condizioni: **pessime parzialmente crollate**

Pavim. Esterna materiale: **inesistente**

Pavim. Interna materiale: **non visibile** condizioni: **non visibili**

Portone di ingresso tipologia: **assente**

Rivestimento ubicazione: **non visibile**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **legno** condizioni: **pessime parzialmente crollate**

**Impianti:**

Condizionamento

tipologia: **assente**

Elettrico

tipologia: **assente**

Fognatura

tipologia: **assente**

Gas

tipologia: **assente**

Idrico

tipologia: **assente**

Termico

tipologia: **assente**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricato rurale	sup reale lorda	292,24	1,00	292,24
Terreno Agricolo	sup reale lorda	3.147,00	1,00	3.147,00
		<b>3.439,24</b>		<b>3.439,24</b>

**Informazioni relative al calcolo della superficie:**

Si precisa che la superficie reale è stata calcolata mediante rilievo metrico, effettuato con misuratore elettronico, in sede di sopralluogo unitamente al rilievo fotografico.

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

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del fabbricato, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il metodo del costo di costruzione a nuovo opportunamente deprezzato in base alla vetustà dello stesso, tenendo conto anche dello stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione) della dotazione degli impianti tecnologici, del grado delle finiture e delle attuali difficoltà del mercato immobiliare, il valore unitario per metro quadrato così ottenuto risulta pari ad € 70,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del terreno, il sottoscritto ha tenuto conto dell'ubicazione del terreno agricolo, della presenza delle fonti di irrigazione, della forma e giacitura. Nella ricerca del più probabile valore commerciale si è proceduto alla valutazione secondo il metodo



della stima sintetica basata sul raffronto con immobili esistenti nella zona, che presentano caratteristiche simili e si è assunto in riferimento agli attuali valori di mercato, il valore unitario per metro quadrato di € 3,70.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Ufficio tecnico di Villadose; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: rivista il Consulente Immobiliare, esperienza personale, liberi professionisti del luogo operanti nel settore.

## 8.3 Valutazione corpi:

### Fabbricato Rurale con cortile comune e terreno agricolo.

Stima con il metodo di costruzione deprezzato € 32.100,70.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato rurale	292,24	€ 70,00	€ 20.456,80
Terreno Agricolo	3.147,00	€ 3,70	€ 11.643,90
Stima del corpo			€ 32.100,70
Valore corpo			€ 32.100,70
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.100,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.100,70

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	Fabbricato Rurale con cortile comune e terreno agricolo	3.439,24	€ 32.100,70	€ 32.100,70

## 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% )	€ 4.815,11
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 750,00
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:	<b>€ 26.535,60</b>
---	--------------------

**PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO UNICO € 27.000,00 (ventisettemila/00)**

Allegati:

1. documentazione ipotecaria aggiornata (visura, note di iscrizione e trascrizione);
2. documentazione catastale aggiornata (estratto di mappa, visure e planimetrie);

3. documentazione urbanistica (estratto di PRG, norme tecniche, concessioni ed elaborati grafici);
4. documentazione fotografica.

Pontecchio Polesine 24-04-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Paolo Sacchetto**  
*(firmato digitalmente)*

N=58900

E=13700

1 Particella: 5

