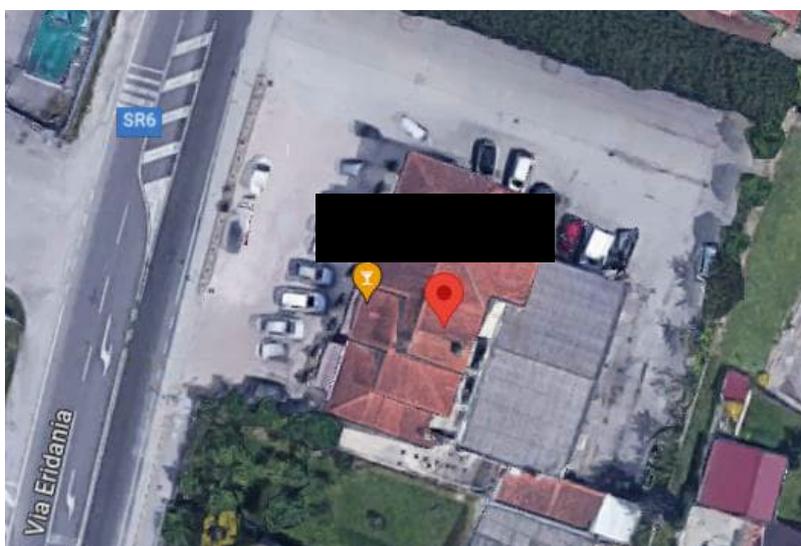


**Tribunale di Rovigo**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]  
contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **222/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/12/2023 ore 9,30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. PESOLI MARCO**  
Custode Giudiziario: **I.V.G.**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 2**

**QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
DI APPARTAMENTO AL PIANO 1  
IN COMPLESSO IMMOBILIARE  
IN COMUNE DI OCCHIOBELLO (RO)**

**Esperto alla stima:** Ing. Fabio Rossi  
**Codice fiscale:** RSSFBA58H19C122I  
**Studio in:** Vicolo Goldoni 2/A - 45100 Rovigo  
**Telefono:** 0425 367074 - 338 2722664  
**Email:** ing.rossi.fabio@libero.it  
**Pec:** rossi.fabio@ingpec.eu

**INDICE SINTETICO****LOTTO 2****1. Dati Catastali**

**Bene:** QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA' di immobile composto da appartamento posto al piano primo di circa mq. 175 superficie catastale, in medio stato manutentivo, facente parte di un complesso commerciale residenziale in via Eridania 137 del comune di Occhiobello

**Corpo:** A

**Categoria:** appartamento [A/2]

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI OCCHIOBELLO

✓ **foglio 28 particella 280 subalterno 7,**

Classamento: Rendita: Euro 503,55

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Indirizzo: VIA ERIDANIA n. 137, Piano T-1, Totale: 175 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 164 m<sup>2</sup>

**Quota proporzionale di spettanza sulle parti comuni e aree coperte e scoperte ai sensi dell'art.1117 del c.c.**

**Corpo:** D

**Categoria:** BENE COMUNE NON CENSIBILE

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI OCCHIOBELLO

✓ **foglio 28 particella 280 subalterno 9,** BENE COMUNE NON CENSIBILE (vano scala) AI SUB. 7-8

**Categoria:** BENE COMUNE NON CENSIBILE

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI OCCHIOBELLO

✓ **foglio 28 particella 280 subalterno 10,** BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) AI SUB. 2-3-4-6-7-8

**Categoria:** AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

CATASTO TERRENI

COMUNE DI OCCHIOBELLO

✓ **foglio 28 particella 280 ente urbano di mq.2262**

**Confini intero lotto:**

nord/est/sud e ovest mappale 280 sub 10 e sub 9

**2. Stato di possesso**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone, all'interno era presente mobilio e effetti personali dell'esecutato.

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso L'ADE di Rovigo in data 08/08/2023, per richiedere l'esistenza di contratti di locazione in essere presso l'immobile oggetto di procedura, come da comunicazione dello stesso ufficio nell'unità in oggetto risulta il contratto in essere.

Come da risposta da parte del preposto ufficio A.D.E. di Rovigo risulta che dall'esame della banca dati dell'Anagrafe Tributaria in data odierna si comunica non sussistono locazioni in essere

nell'immobile in oggetto

### 3. Prezzo

**Bene:** QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA' di immobile composto da appartamento posto al piano primo di circa mq. 175 superficie catastale, in medio stato manutentivo, facente parte di un complesso commerciale residenziale in via Eridania 137 del Comune di Occhiobello

#### **Lotto: 2**

**Valore complessivo intero: € 89.250,00**

**Valore che si arrotonda ad: € 89.000,00**

**TRIBUNALE DI ROVIGO - VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO**

Si 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 fascioletti 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 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 trascr.;
- 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, abitaz, 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 cond.li ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni ante 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. p. 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 insolite (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 procedente; 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, corredato di copia informatica, al nominato custode giudiziario.

6. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta 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 procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

8. **RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

9. **FORMULI** tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

10. Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a **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 procedente.

Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente 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.

**Beni in OCCHIOBELLO**  
Via ERIDANIA 137 (civico catastale)  
Appartamento p 1

## Lotto: 2

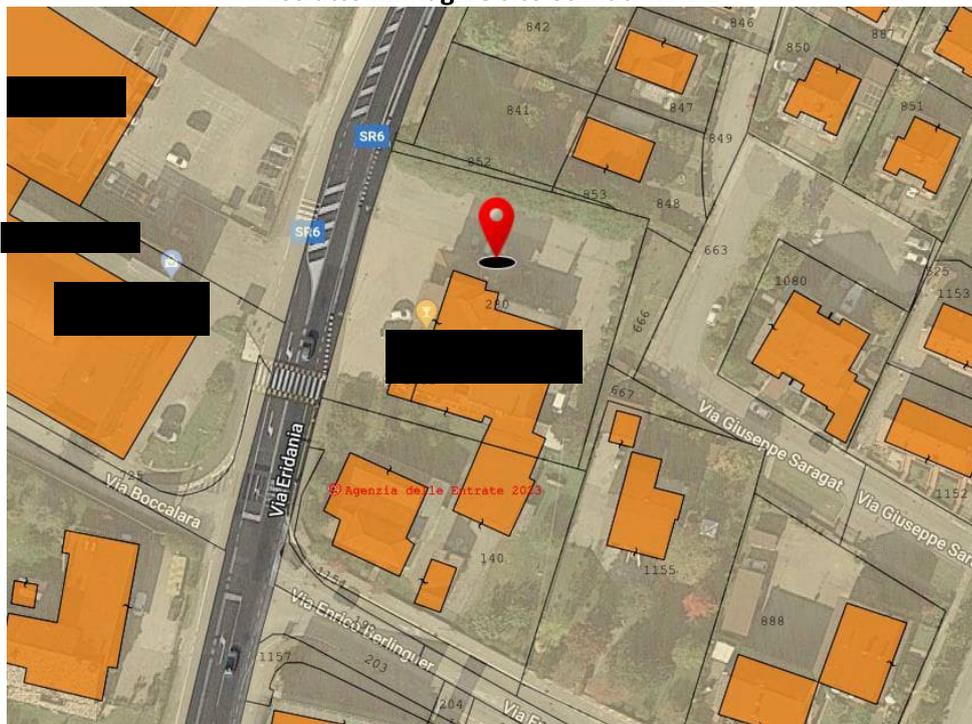
### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Bene:** QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA' di immobile composto da appartamento posto al piano primo di circa mq. 175 superficie catastale, in medio stato manutentivo, facente parte di un complesso commerciale residenziale in via Eridania 137 del Comune di Occhiobello.

Estratto immagine Google Maps



Estratto immagine sito Stimatrix ADE



## Identificativo corpo: A, B, C

Attività commerciale composta da 3 unità, in via Eridania 137; località S.M.Maddalena comune di Occhiobello

Quota e tipologia del diritto

**1/1 di PIENA proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

✓

Proprieta' 1/1

### CORPO A:

**Categoria:** laboratorio[C3]

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI OCCHIOBELLO

✓ **foglio 28 particella 280 subalterno 7,**

Classamento: Rendita: Euro 503,55

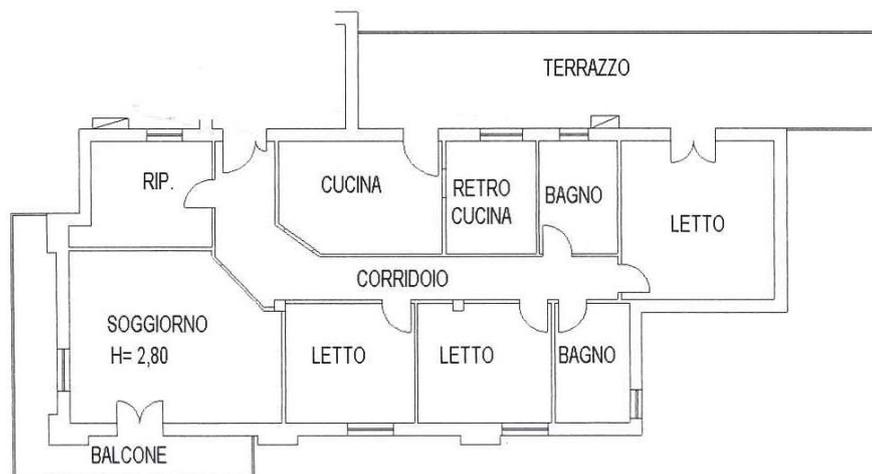
Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Indirizzo: VIA ERIDANIA n. 137, Piano T-1, Totale: 175 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 164 m<sup>2</sup>

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- CLASSAMENTO del 01/06/1999 in atti dal 08/09/1999 (n. 2644.1/1991)
- COSTITUZIONE del 18/07/1991 in atti dal 01/08/1991 (n. 2644.2/1991)

*Planimetria mapp. 280 sub 7 rappresentata non in scala*

## PIANTA PIANO PRIMO



## Identificativo corpo: D

QUOTA PROPORZIONALE DI SPETTANZA SULLE PARTI COMUNI, AREA COPERTA E SCOPERTA SI SENSI DELL'ART.1117 C.C.

**Corpo: D**

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI OCCHIOBELLO

- ✓ foglio 28 particella 280 subalterno 9, BENE COMUNE NON CENSIBILE (vano scala) AI SUB. 7-8

**Categoria:** BENE COMUNE NON CENSIBILE

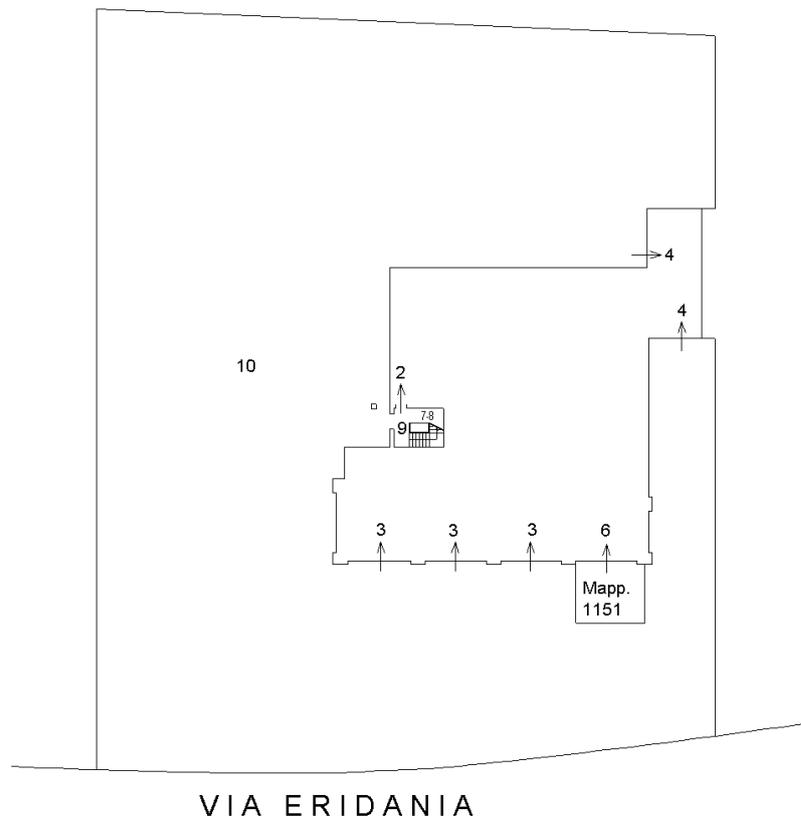
CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI OCCHIOBELLO

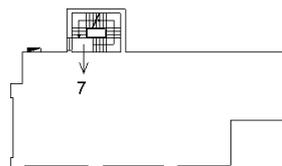
- ✓ foglio 28 particella 280 subalterno 10, BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) AI SUB. 2-3-4-6-7-8

elaborato planimetrico

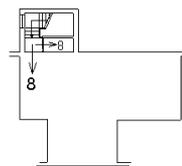
## PIANO TERRA



## PIANO PRIMO



## PIANO SOFFITTA



## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
OCCHIOBELLO		28	280		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	ERIDANIA	137	T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
3	ERIDANIA	137	T			NEGOZIO
4	ERIDANIA	137	T			GARAGE
5						SOPPRESSO
6	ERIDANIA	137	T			NEGOZIO
7	ERIDANIA	137	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
8	ERIDANIA	137	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
9	ERIDANIA	137	T-1 - 2			BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANO SCALA) AI SUBB. 7-8
10	ERIDANIA	137	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) AI SUB. 2-3-4-6-7-8

**Corpo: D****Categoria:** AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

CATASTO TERRENI

COMUNE DI OCCHIOBELLO

✓ foglio 28 particella 280 ente urbano di mq.2262

**Estratto di mappa non in scala****Confini intero lotto:**

nord/est/sud/ ovest mappale 280 sub 10 e sub 9

**Conformità catastale: conforme**

dal riscontro tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi il sottoscritto CTU ha potuto verificare che i locali corrispondono sostanzialmente alle planimetrie catastali rilasciate con l'ultimo aggiornamento avvenuto nel 2003.

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

**Bene:** QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA' di immobile composto da appartamento posto al piano primo di circa mq. 175 superficie catastale, in medio stato manutentivo, facente parte di un complesso commerciale residenziale in via Eridania 137 del comune di Occhiobello

**Caratteristiche zona:** commerciale/industriale

**Area urbanistica:** mista

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** urbane comune di Occhiobello

**3. STATO DI POSSESSO:****Stato di possesso**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone, all'interno era presente mobilio e effetti personali dell'esecutato.

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso L'ADE di Rovigo in data 08/08/2023, per richiedere l'esistenza di contratti di locazione in essere presso l'immobile oggetto di procedura, come da comunicazione dello stesso ufficio nell'unità in oggetto risulta il contratto in essere.

Come da risposta da parte del preposto ufficio A.D.E. di Rovigo risulta che dall'esame della banca dati dell'Anagrafe Tributaria in data odierna si comunica non sussistono locazioni in essere nell'immobile in oggetto

**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:*

dalla documentazione ipo-catastale in atti non risultano trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio esaminato. Con verifica del **06/11/2023** presso la Conservatoria di Rovigo, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successive

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

Non risultano di trascritte nel ventennio esaminato dalla documentazione ipo-catastale in atti.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

risultano di trascritte nel ventennio esaminato dalla documentazione ipo-catastale in atti:

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 05/08/1994 - Registro Particolare 4142 Registro Generale 5753** Pubblico ufficiale COPPOLA MAURO Repertorio 36471 del 29/07/1994 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN CONSORZIO

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 13/07/1995 - Registro Particolare 3641 Registro Generale 5201** Pubblico ufficiale COPPOLA MAURO Repertorio 38637 del 15/06/1995 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

- **Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/1996 - Registro Particolare 1548 Registro Generale 2115** Pubblico ufficiale COPPOLA MAURO Repertorio 36471 del 29/07/1994 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI CONSORZIO

- **Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 20/04/1998 - Registro Particolare 2125 Registro Generale 2963** Pubblico ufficiale COPPOLA MAURO Repertorio 46394 del 20/03/1998 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Non conosciute

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- **ISCRIZIONE CONTRO del 15/04/2005 - Registro Particolare 971 Registro Generale 3865** Pubblico ufficiale VISCARDINI SERGIO Repertorio 119825/28971 del 06/04/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA SPA sede Verona Cf.03656170960 contro [REDACTED]

Importo totale € 460.000,00, importo capitale € 230.000,00

Annotazione n. 1204 del 09/07/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO)

Annotazione n. 1107 del 08/07/2010 (ATTO MODIFICATIVO DI CONTRATTO DI MUTUO)

Grava su tutti i lotti

- **ISCRIZIONE CONTRO del 03/07/2009 - Registro Particolare 1425 Registro Generale 6304** Pubblico ufficiale MERLO PAOLO Repertorio 103163/20491 del 25/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A sede Verona Cf.03656170960 contro [REDACTED]

Importo totale € 80.000,00, importo capitale € 40.000,00

Annotazione n. 1108 del 08/07/2010 (ATTO MODIFICATIVO DI CONTRATTO DI MUTUO)

Grava su tutti i lotti

- **ISCRIZIONE CONTRO del 22/12/2017 - Registro Particolare 1583 Registro Generale 10368** Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 823/9917 del 15/12/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONI sede Roma Cf. 13756881002 contro [REDACTED]

Importo totale € 66.411,18 importo capitale € 33.205,59

Grava su tutti i lotti

- **ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/2018 - Registro Particolare 1037 Registro Generale 7521** Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 879/9918 del 13/09/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONI sede Roma Cf. 13756881002 contro [REDACTED]

Importo totale € 376.116,94 importo capitale € 188.058,47

Grava su tutti i lotti

- **ISCRIZIONE CONTRO del 06/10/2022 - Registro Particolare 1251 Registro Generale 8274** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERRARA Repertorio 1078 del 21/09/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo totale € 75.000,00 importo capitale € 52.819,53

Grava su tutti i lotti

**4.2.2 Pignoramenti:**

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 29/12/2022 - Registro Particolare 8095 Registro Generale 11110** Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI ROVIGO Repertorio 2586 del

28/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Alla data di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE l'immobile presentava la stessa identificazione catastale

Si precisa che il pignoramento non colpisce l'ente urbano e i BCNC mapp. 280 sub 9 e 10.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

**Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di Rovigo - eseguita in data: 03/04/2023 (allegata)**

Rispetto alla documentazione ipocatastale in atti, riferita a tutto il 09/02/2023, a carico dell'Esecutato non sono emerse nuove formalità entro il **06/11/2023**

**4.3 Misure Penali**

Non conosciute.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**5.1 Attestazione Prestazione Energetica:**

Note sulla classe energetica: non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dei fabbricati oggetto della presente procedura, di conseguenza non se ne conosce la classe energetica.

Note sugli impianti: non sono state reperite le certificazioni relative agli impianti (elettrico, idrico, termico, sanitario, ecc.)

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:**

**quanto in oggetto, per titolo antecedente il ventennio al**

- [REDACTED] Proprietà 1/1

Acquisto terreno con atto del 26/01/1989 notaio Coppola trascritto a Rovigo in data 16/02/1989 ai nn. 1349/997

**precedenti proprietari dal 30/05/2021 all'attualità**

[REDACTED]  
Proprietà 1/1  
- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 20/06/2001 - Registro Particolare 4006 Registro Generale 5550 Pubblico ufficiale VISCARDINI SERGIO Repertorio 98829 del 30/05/2001 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA

Risulta osservata la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 del C.C.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

dalle ricerche presso l'U.T.Com.le di Occhiobello, al fine di verificare la conformità urbanistica il tecnico del preposto ufficio ha reperito le pratiche edilizie di seguito elencate:

Numero pratica: **U.T. 308/9564/88**

Voltura concessione a nome della ditta [REDACTED] per la realizzazione in aderenza a fabbricato esistente di nuovo fabbricato destinato a forno artigianale con rivendita, bar e alloggio abitativo

Rilasciata C.E. 308 in data 18/01/1989

Numero pratica: **U.T. 58/2833/89**

Concessione edilizia in sanatoria per parziale esecuzione e tombinamento per piazzale  
C.E. 058 del 09/05/1989

Numero pratica: **U.T. 322/1990 prot 7974**

Concessione edilizia variante alla CE 308/89 con modifiche interne e prospettiche esterne  
C.E. 322 del 19/11/1991

**Agibilità parziale 50/92 (riferimento pratiche edilizie 308/1998+322/1990)**

Pratica 332/1991 rilasciata all'unità adibita a negozio, laboratorio e magazzini dal 17/08/1992

**Agibilità parziale 76/92 riferimento pratiche edilizie 308/1998+322/1990)**

Pratica 299/1992 rilasciata all'unità piano primo e sottotetto dal 29/12/1992

**Pratica 2001/41-C prot 2001/5674 del 29/01/2001**

Concessione per l'esecuzione di attività edilizia o di trasformazione urbanistica  
Per eseguire suddivisione in 2 unità immobiliari alloggio esistente con il ricavo di un secondo alloggio al piano 2

Autorizzazione concessa in data 27/11/2002

Il comune tra la documentazione inviata non ha prodotto agibilità.

#### **7.1 Conformità edilizia:**

Dall'analisi dei documenti prodotti dal U.T.Com.le con il confronto dei luoghi nel momento del sopralluogo, l'immobile in oggetto non presentava difformità rispetto alla situazione riportata sugli elaborati grafici rilasciati dall'U.T.Com.le

Non si sono rilevate però le singole misure di ogni locale per poter attestare il rispetto della tolleranza del 2% delle stesse. Pertanto non si può attestare la conformità urbanistica.

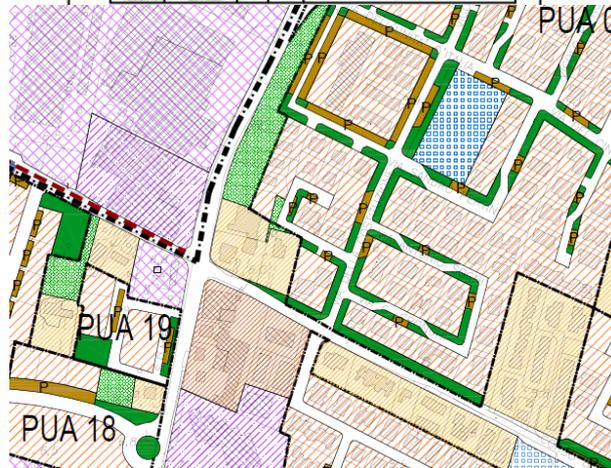
**Non potendosi escludere a priori altre partiche non prodotte dall'ufficio tecnico o esistenza di nuove diverse norme non considerate dall' U.T.Com.le, il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità in merito alle eventuali difformità e sanabilità o meno del bene in oggetto che dovranno eventualmente essere preventivamente verificate ed accertate dal futuro acquirente presso l'U.T.Com.le.**

**Alla luce di quanto sopra, lo scrivente, in riferimento alle pratiche in essere, non risponde di eventuali variazioni rispetto a quanto oggi dichiarato dai responsabili comunali.**

#### **7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO:**

**Piano degli Interventi - variante n. 4**

COMUNE DI OCCHIOBELLO Provincia di Rovigo		Piano Interventi	
<b>VARIANTE N. 4</b>			
Elaborato	2	2	Scala 1:5.000
			Page 3
<b>ZONIZZAZIONE E VINCOLI</b> Comune quadrante Sud			
Adeguato a D.C.C. n. 1 del 30.03.2022 di approvazione		LUGLIO 2021	
21A07 PU	lotto n.	lotto	quadro



Descrizione: di cui ai fabbricati di cui a punto A

Trattasi di fabbricato abitativo posto al piano primo di un complesso commerciale residenziale, in zona produttiva del Comune di Occhiobello via Eridania 137, a pochi Km dal centro del paese.

All'immobile si accede da scala posta a nord in posizione meno visibile dalla strada da cui si accede alle unità abitative di cui al presente lotto e lotto 3 .

Composto da ingresso, ripostiglio, cucina, retro cucina, soggiorno, 3 letto e 2 bagni. Ha una metratura catastale di mq. 175 con terrazzo lato est.

Il locale si presenta in medio stato, disabitato da qualche anno, con impianti apparentemente a norma, con serramenti in pvc con vetrocamera, zanzariere (da sistemare qualcuna risulta rotta) e tapparelle. Pavimentato in ceramica, si evidenzia che il pavimento nella maggior parte dell'appartamento risulta con piastrelle mancanti o rotte, come dichiarato dall'esecutato insistono problematiche nel sottofondo che potrebbe essere tutto da rifare.

Bagni con rivestimenti in ceramica, completi di sanitari.

Intonacato al civile e tinteggiato, necessita di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

TABELLA DELLE SUPERFICI

CORPI	superficie catastale	coeff	superficie equivalente
corpo A	175	1	175

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Dalla documentazione esaminata si deduce che il fabbricato è stato edificato tra il 1989 e 1991, costruito nella via principale via Eridania della zona commerciale industriale di Occhiobello. Posizione buona semicentrale rispetto al centro del paese con buona esposizione.

Nella definizione del valore di mercato, si deve tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali:

- le caratteristiche intrinseche della zona quali posizione, sviluppo commerciale e dei servizi nella zona (area commerciale Occhiobello)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (buone)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (buone);
- la vetustà del fabbricato (anni 89/91);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (medio);
- la superficie (immobile con superfici buone per le richieste medie);
- la tipologia costruttiva (fabbricati commerc.);
- la dotazione degli impianti tecnologici (normali);
- il grado delle finiture (buone);
- le tecniche costruttive (murature e opere in c.a.);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente;
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (buona);

Date le caratteristiche dell'immobile in oggetto, buone per posizione e funzionalità, con buone finiture e medio stato, si ritiene di applicare il valore sotto riportato, ritenuto rispondente alla situazione reale di mercato dell'immobile in oggetto.

A titolo di verifica e di confronto si è ricavata la stima applicando i valori medi a cui sono posti in vendita immobili di "tipologia appartamenti" a Occhiobello. L'indagine è stata svolta indagando presso i principali siti del settore raccogliendo i dati delle offerte, in particolare, per ogni immobile posta in vendita si sono rilevati la tipologia (simile a quello in oggetto), il prezzo, la superficie. Si è quindi ricavato il valore unitario di ogni offerta; togliendo i dati relativi alle offerte evidentemente non comparabili in quanto troppo alti o troppo bassi, si è quindi ricavato il valore medio, risultato pari a circa **650 euro/mq**, come da tabella seguente.

	Prezzo vendita	superficie	€/mq	valore mq medio
████████	75000	233	322	
imm ██████████	128000	137	934	
████████	79000	85	929	
████████ imm	85000	76	1118	
████████	160000	94	1702	
████████	108000	95	1137	

immob. █████	68000	100	680	
█████	125000	90	1389	
█████ imm	78000	78	1000	
			9212	<b>658,00</b>

**O.M.I.:** si è fatto riferimento alle tabelle presenti nel sito dell'A.D.E. Osservatorio dei valori immobiliari che per il comune di Badia Polesine riferite al 1° sem anno 2023 riportano un valore di € 850-1150/mq

Ministero dell'Economia e delle Finanze

genzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1  
 Provincia: ROVIGO  
 Comune: OCCHIOBELLO  
 Fascia/zona: Semicentrale/S.M. MADDALENA NORD ED OVEST  
 Codice zona: C1  
 Microzona: 2  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

ITA ENG

Spazio disponibile per annotazioni




Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1300	L	3,3	4,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1500	L	3,8	5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1150	L	2,8	3,8	L
Box	Normale	460	650	L			
Ville e Villini	Normale	1100	1550	L	3,7	5,2	L

Stampa

Legenda

In merito al più probabile prezzo unitario adottato, si è fatto riferimento a quello medio derivante dalle applicazioni summenzionate, riducendolo e/o aumentandolo in relazione ai coefficienti funzionali e posizionali, oltre a quelli relativi alla vetustà, allo stato di conservazione, ai costi previsti.

Date le caratteristiche dell'immobile in oggetto, positive per posizione e funzionalità, con buone finiture in medio stato, sia per contesto e buona disposizione dei locali, ritenuto che il futuro acquirente dovrà sostenere le spese di rifacimento della pavimentazione, si ritiene di applicare il valore ritenuto rispondente alla situazione reale di mercato dell'immobile in oggetto.

In virtù di quanto sopra, sulla base delle caratteristiche, dello stato d'uso e manutenzione, dell'età, delle superfici dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare: come valore unitario di stima di **euro 600,00**,

Valorizzazione corpi: moltiplicando il valore unitario per le superfici si ottengono i valori degli immobili, come da tabella seguente:

corpi	superficie equiv	€/mq	valore
corpo A	175	600	105.000,00 €
	valore totale		<b>105.000,00 €</b>

**Si ottiene così un valore di mercato del bene pari ad euro 105.000,00**

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE (Superficie Esterna Lorda - SEL)

Al fine di uniformare la determinazione della superficie commerciale degli immobili, ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI in data 14/12/2015, sono stati adottati i seguenti rapporti mercantili:

per ogni diversa tipologia di superficie si applica coeff. Pari ad 1,0 per abitazioni

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle visure riportanti le superfici catastali la valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rovigo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo; agenzie imm.ri della zona, riferimento a vendite con aste giudiziarie di immobili, esperienza personale del CTU, Google Earth, principali siti immobiliari internet, Cresme

**8.3 Valutazione corpi:**

**Vendita in unico lotto di:**

**quota 1/1 di piena proprietà di:**

**Corpo:** A - **Categoria:** laboratorio (A/2)

**Corpo:** D in quota - **Categoria:** BENE COMUNE NON CENSIBILE (corte)

**Categoria:** AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI – Ente Urbano

Non valorizzati essendo da cedere in quota proporzionale

Ad un valore di mercato finale del bene pari ad euro € 105.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € - 15.750,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 89.250,00

Valore immobile che si arrotonda: € 89.000,00

**Allegati**

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 06/11/2023
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali
- ALL.TO 5) documentazione comunale
- ALL.TO 6) avvisi alle parti
- ALL.TO 7) dati per stima

Data 15/11/2023

L'esperto alla stima  
**Ing. Fabio ROSSI**  
(documento firmato digitalmente)