

# Tribunale di Rovigo

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **43/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-07-2024 ore 10:45

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
RETTIFICATO  
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 **Ceregnano (RO)**  
Via IV Novembre 660

**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? Si

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

**Identificativo corpo: Abitazione in linea con accessori esterni sito in Ceregnano (RO) -45010-Via IV Novembre 660**



**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Ceregnano (RO) Sezione Urbana CE:**

Intestazione:

[redacted] Proprietario per 1/1,

- foglio 19, particella 38, subalterno 8 graffata con particella 176 e particella 238, indirizzo Via IV No-

vembre n. 42, piano T-1, comune Ceregnano (RO), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 134 mq., rendita € 291.28

Confini: A nord-est Via IV Novembre, a sud-est mappale 38 sub 4 e 239, a sud-ovest mappale 376, a nord ovest mappale 38 sub 9 e 175.

### **Identificato al catasto Terreni sezione censuaria di Ceregnano (RO)**

- foglio 19, particella 38, qualità Ente Urbano, superficie catastale 192 mq.

Confini: A nord-est mappale 238, a sud-est mappale 38 sub 4, a sud-ovest mappale 176, a nord ovest mappale 38 sub 9.

- foglio 19, particella 176, qualità Ente Urbano, superficie catastale 110 mq.

Confini: A nord-est mappale 38 sub 8, a sud-est mappale 239, a sud-ovest mappale 376, a nord ovest mappale 175.

- foglio 19, particella 238, qualità Ente Urbano, superficie catastale 28 mq.

Confini: A nord-est Via IV Novembre, a sud-est mappale 239, a sud-ovest mappale 38 sub 8, a nord ovest mappale 175.

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al piano terra: diversa distribuzione dei vani interni, variazione della cucina in bagno e corridoio, variazione del locale retro cucina in ingresso dal lato sud, demolizione della tramezza che divide la cantina dal ripostiglio.

Al piano primo: nessuna variazione

Accessori esterni: Diversa forometria esterna ed interna, variazione dell'altezza interna e costruzione di una tettoia esterna in corrispondenza della porta di ingresso della cantina, costruzione di una garage prefabbricato con copertura in eternit vicino al confine con il mappale 175.

Regolarizzabili mediante: pratica di variazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Tutte, tranne che il garage per il quale si prevede la demolizione totale con ripristino dei luoghi.

Redazione di pratica Docfa per il sub. 8 compresi i diritti catastali.: € 650,00

Oneri Totali: **€ 650,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale-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:** residenziale-agricola

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED]

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

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

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

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

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca UCB S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € 60.000,00 ; A rogito di Notaio Sergio Viscardini di Rovigo in data 28/12/2005 ai nn. 122938/29898; Iscritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 11/01/2006 ai nn. 421/80.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare ; A rogito di Uff. Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 02/03/2024 ai nn. 430 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 27/03/2024 ai nn. 2560/1896;  
Il pignoramento grava sulla piena proprietà dei fabbricati censiti alla sezione CE Foglio 19 part. 38 sub 8 graffata alla part. 76 sub 8 e alla part. 238 sub 8 e al Catasto Terreni al Foglio 19 part. 38, 176 e 238.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Servitù di passaggio pedonale e carraio a rogito di Notaio Paolo Merlo di Rovigo in data 28/01/1983 ai nn. 3258/945 trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 25/02/1983 ai nn. 1366/1077;  
Con tale atto viene costituita servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei mappali 176, 238 (e 241) su una striscia di terra facente parte del cortile mappale 239. La sede della servitù parte dalla Via IV Novembre, corre con una larghezza costante di mt. 4 in fregio di tutto il confine Est del fondo servente e con na larghezza di mt. 3 in fregio di tutto il confine Sud dello stesso fondo servente di cui al mapp. 239 (ex 176c) e comunque tale da consentire un comodo accesso con un'autovettura al fondo dominante..

**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:**

L'accesso al cortile di cui al foglio 19 mapp. 176 da Via IV Novembre avviene dal cortile mapp. 239 sul quale è stata costituita servitù di passaggio pedonale e carraio con atto Notaio Paolo Merlo Rep. 3258 RAcc. 945 del 28.1.1983. La sede della servitù parte da Via IV Novembre per la larghezza di mt. 4 in fregio di tutto il confine est del fondo servente e con una larghezza di mt. 3 in fregio di tutto il confine sud dello stesso fondo (mapp. 239) e comunque tale da consentire un comodo accesso con un'autovettura al fondo dominante.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
 proprietario per 1/6 [REDACTED] proprie-  
 tario per 1/6 [REDACTED] proprietaria  
 per 4/6 dal 28/10/1986 al 21/07/2003 . In forza di denuncia di successione a rogito di Ufficio del Registro di Rovigo , in data , ai nn. 69 vol. 503; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 01/10/1987, ai nn. 7058/5018.

Note: Successione in morte di [REDACTED] e deceduto i [REDACTED].

Ai fini della regolarità della continuità delle trascrizioni, si precisa che è stata trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo Accettazione tacità di eredità in data 01/09/2024 ai nn. 7580/5544 a favore di [REDACTED] e a carico di [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
 proprietario per 1/2 [REDACTED] proprie-  
 tario per 1/2 dal 21/07/2003 al 28/12/2005 . In forza di denuncia di successione a rogito di Ufficio del Registro di Rovigo , in data 20/01/2004, ai nn. 54 vol. 32; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 07/02/2004, ai nn. 1307/831.

Note: Successione in morte di [REDACTED] e deceduta il [REDACTED].

Ai fini della regolarità della continuità delle trascrizioni, si precisa che è stata trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo Accettazione tacità di eredità in data 01/09/2024 ai nn. 7581/5545 a favore di [REDACTED] e a carico di [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

proprietario per 1/1 dal 28/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sergio Viscardini di Rovigo, in data 28/12/2005, ai nn. 122937/29897; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 11/01/2006, ai nn. 420/284.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso e modifiche prospettiche fabbricato civile abitazione unifamiliare.

Presentazione in data al n. di prot. 6696/96

Rilascio in data 04/07/1997 al n. di prot. 126/96

Abitabilità/agibilità in data 03/07/2002 al n. di prot. 126/96

**7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al piano terra: diversa distribuzione dei vani interni, variazione della cucina in bagno e corridoio, variazione del locale retro cucina in ingresso dal lato sud, demolizione della tramezza che divide la cantina dallo scantinato, diversa forometria interna.

Al piano primo: non è possibile verificare la conformità Edilizia perché non è stata reperita nessuna pratica presso l'ufficio tecnico del Comune.

Accessori esterni Non è possibile verificare la conformità Edilizia perché non è stata reperita nessuna pratica presso l'ufficio tecnico del Comune.

Regolarizzabili mediante: Pratica di Accertamento di conformità ai sensi della legge 380/2001

Descrizione delle opere da sanare: Tutte, tranne che il garage per il quale si prevede la demolizione totale con ripristino dei luoghi.

Competenze professionali per la redazione della pratica edilizia in sanatoria, compresa la sanzione edilizia ed i diritti di segreteria, salvo il conguaglio al momento della presentazione della pratica. : € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Zona urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 226 del 01-02-2000
Zona omogenea:	E2 Zona di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in fascia di rispetto stradale.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate.

Descrizione: di cui al punto **Abitazione in linea con accessori esterni**

Trattasi di un'abitazione di tipo in linea su due piani con accessori esterni e cortile esclusivo, costruita in epoca ante '67 ed modificata nel 1997, situata nella zona periferica del Comune di Ceregnano (RO) Via IV Novembre n. 660

L'unità immobiliare è così disposta: al piano terra veranda, ingresso, cucina, retro cucina, ripostiglio, cantina, vano scala; al piano primo disimpegno n. 2 stanze da letto, bagno, ripostiglio e terrazzo. Sul confine sud del cortile staccati dall'abitazione sono presenti una cantina ed un ripostiglio. Il fabbricato è inserito su un lotto di mq. 199 recintato con paletti in acciaio o cemento e rete metallica plasticata, con area d'ingresso dalla via principale, comune con altra unità, con superficie ghiaiaata, priva di cancello pedonale e carraio.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **267,20**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: periodo anteriore al 1 settembre 1967, modificato nel 1997.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 660; ha un'altezza utile interna di circa m. al P.T. hm.= 2,15 al P.P. h= 2,70 accessori esterni hm.= 2,15

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: scarso

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>laterocemento armato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>non visibile</b> condizioni: <b>discrete</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura in laterizio</b> condizioni: <b>discrete</b> Note: Si precisa che sono presenti delle fessurazioni nelle tramezze interne al primo piano, dovute alle vibrazioni causate dal passaggio dei mezzi pesanti su Via IV Novembre.

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>inesistente</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno con vetro semplice</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b>

Manto di copertura	materiale: <b>Tegole in cemento</b> coibentazione: <b>non visibile</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco civile tinteggiato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo e ghiaino</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro con contro telaio in alluminio vetrato</b> accessori: <b>senza maniglione antipánico</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>Pareti e soffitti</b> materiale: <b>intonaco civile tinteggiato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>split interno</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da verificare il funzionamento e collaudare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>230V</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>da verificare la conformità</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>da verificare la conformità</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato e rame</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>da collaudare e verificare la conformità</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato e polipropilene</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>da verificare la conformità e collaudare</b>

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **stufa a pellets** rete di distribuzione: **stufe a pellets** diffusori: **assenti** condizioni: **sufficienti** conformità: **da verificare il funzionamento e la conformità**

Note: Si precisa che è presente l'impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia a basamento a gas-metano non funzionante ubicata nella cantina esterna.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano terra e primo	sup reale lorda	123,39	1,00	123,39
Terrazzo	sup reale lorda	6,31	0,25	1,58
Accessori esterni	sup reale lorda	19,50	0,25	4,88
Cortile esclusivo	sup reale lorda	118,00	0,05	5,90
		<b>267,20</b>		<b>135,74</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, 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 € 400,00.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Ufficio tecnico di Ceregnano; 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:

#### Abitazione in linea con accessori esterni.

Stima con il metodo di ricostruzione deprezzato € 54.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano terra e primo	123,39	€ 400,00	€ 49.356,00
Terrazzo	1,58	€ 400,00	€ 632,00
Accessori esterni	4,88	€ 400,00	€ 1.952,00
Cortile esclusivo	5,90	€ 400,00	€ 2.360,00
Stima del corpo			€ 54.300,00
Valore corpo			€ 54.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.300,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione in linea con accessori esterni		135,74	€ 54.300,00	€ 54.300,00

**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% )	€ 8.145,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.650,00
Detrazione per demolizione garage non regolare e smaltimento manto di copertura in eternit.	€ -1.600,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 39.905,00</b>
---	--------------------

**PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO UNICO € 40.000,00 (quarantamila/00)**

## Allegati:

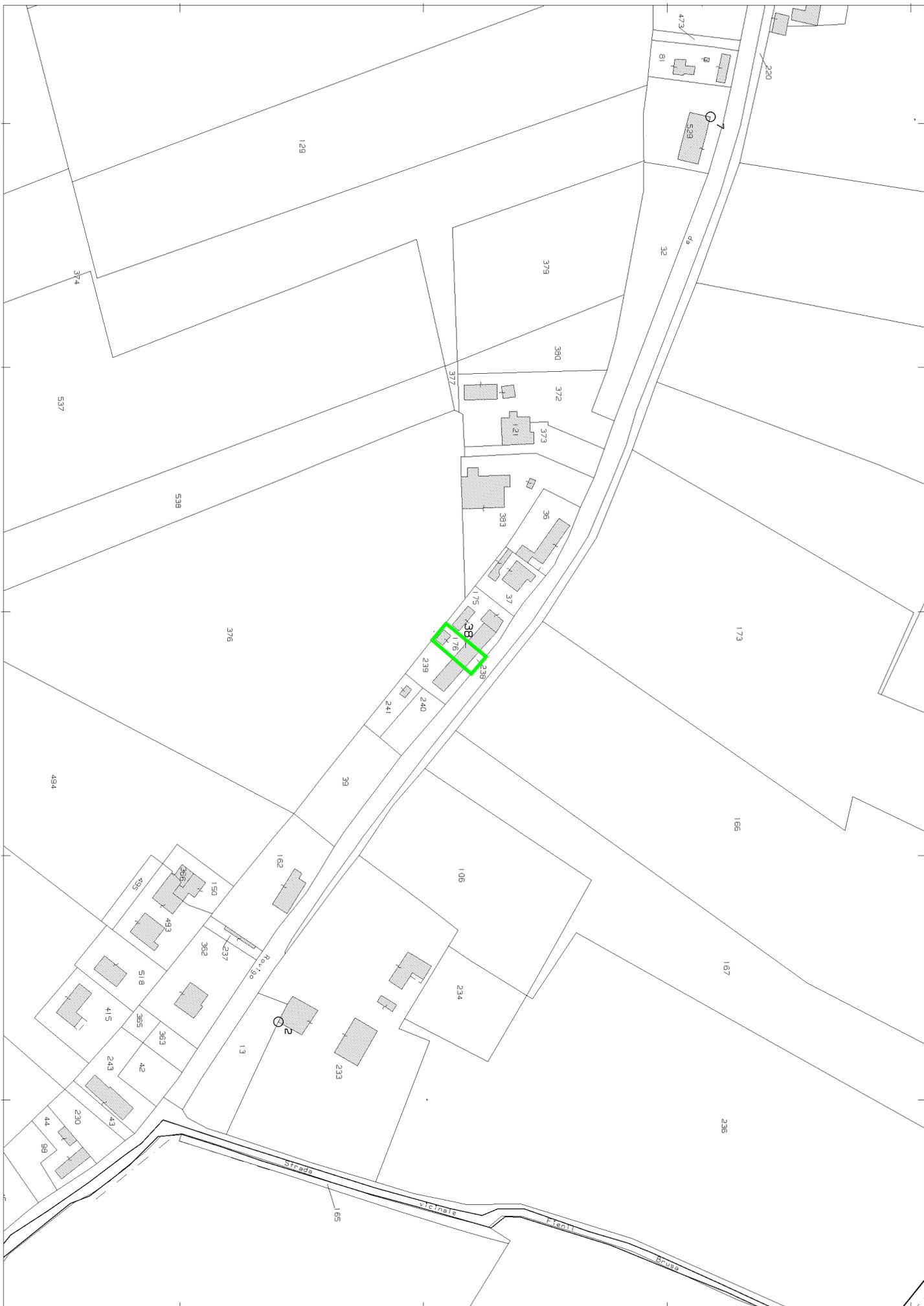
1. documentazione ipotecaria rettificata (visura, note di iscrizione e trascrizione, copia atto di provenienza e atto di costituzione servitu');
2. documentazione catastale aggiornata (estratto di mappa, visure e planimetrie);
3. documentazione urbanistica (estratto di PRG, norme tecniche, concessioni ed elaborati grafici);
4. documentazione fotografica.

Pontecchio Polesine, 23.09.2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Paolo Sacchetto**

E=9600

1 Particella: 38



MODULARIO  
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

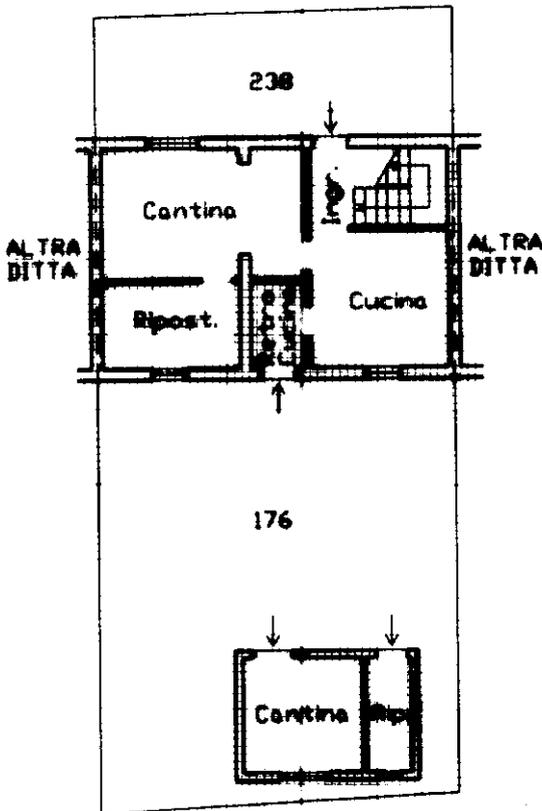
MOD. **BN** (CEU)

LIRE  
**500**

Planimetria di u.i.u. in Comune di CEREGNANO via IV. NOVEMBRE civ. 42

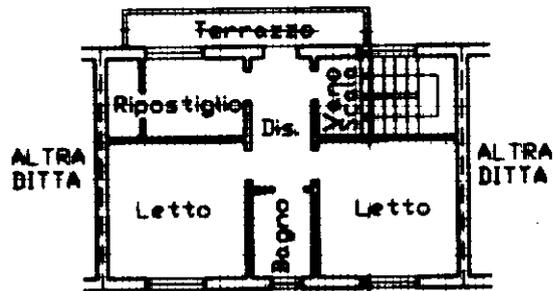
**PIANTA PIANO TERRA**

H = 2.25



**PIANTA PIANO TERRA**

H = 2.70



**ORIENTAMENTO**



Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Ultima planimetria in variazione  
Data presentazione: 02/03/2001 - Data: 13/05/2024  
Totale schede: 11 - Formato di acquisizione:

n. 38 sub. 8

176  
340

in aut. 01  
Catastro dei Fabbricati - Situazione al 13/05/2024 - Comune di CEREGNANO(C500) - < Sez. urbana CE - Foglio 19 - Particella 38 - Subalterno 8 > - Uiu graffiata VIA IV NOVEMBRE n. 42 Piano T-1