

**TRIBUNALE DI ROVIGO**  
**SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. Dott. MARCO PESOLI**

**\* \* \* \* \***

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 25-2024**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da**

**BCC NPLS 2019**

**Contro**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**PERIZIA DI STIMA**

**LOTTON. 1**

**Stimatore: arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO**



**Beni immobili pignorati:**

**LOTTO N. 1**

**Comune di ROVIGO (RO) BUSO SARZANO**

**Catasto Terreni:**

**Foglio n. 18, Part. 501, di 08 are 75 ca**

**Foglio n. 18, Part. 503, di 09 are 87 ca**

**Foglio n. 18, Part. 505, di 08 are 50 ca**

**Foglio n. 18, Part. 507, di 07 are 46 ca**

**Foglio n. 18, Part. 509, di 01 are 21 ca**

**Foglio n. 18, Part. 511, di 11 are 11 ca**

**Foglio n. 18, Part. 502, di 10 are 67 ca**

**Foglio n. 18, Part. 504, di 09 are 82 ca**

**Foglio n. 18, Part. 506, di 09 are 55 ca**

**Foglio n. 18, Part. 508, di 05 are 79 ca**

**Foglio n. 18, Part. 510, di 01 are 36 ca**

**Per tutti Natura: Terreno.**

**Diritto venduto**

**Unità Negoziale n. 1:**

**Quota di piena proprietà pari a 1/1 di** XXXXXXXXXX



## **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

In base all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del pignoramento della presente procedura esecutiva, i beni immobiliari oggetto dell'esecuzione sono identificati come:

### **Unità Negoziale n. 1:**

**Quota di piena proprietà pari a 1/1 di** [REDACTED]

### **Unità Negoziale n. 1:**

Comune di ROVIGO (RO) BUSO SARZANO

Catasto Terreni:

Foglio n. 18, Part. 501, di 08 are 75 ca

Foglio n. 18, Part. 503, di 09 are 87 ca

Foglio n. 18, Part. 505, di 08 are 50 ca

Foglio n. 18, Part. 507, di 07 are 46 ca

Foglio n. 18, Part. 509, di 01 are 21 ca

Foglio n. 18, Part. 511, di 11 are 11 ca

Foglio n. 18, Part. 502, di 10 are 67 ca

Foglio n. 18, Part. 504, di 09 are 82 ca

Foglio n. 18, Part. 506, di 09 are 55 ca

Foglio n. 18, Part. 508, di 05 are 79 ca

Foglio n. 18, Part. 510, di 01 are 36 ca

Per tutti Natura: Terreno.

### **Unità Negoziale n. 2:**

**Quota di piena proprietà pari a 1/1 di** [REDACTED]

### **Unità Negoziale n. 2:**

Comune di VILLADOSE (RO)

Catasto Fabbricati:

Sez. VI, Foglio n. 22, Part. 289, Sub. 1, Cat. C/2 Magazzini locali deposito, Cons.144 mq.



## **1.1. SUDDIVISIONE IN LOTTI**

In base alla composizione del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, lo scrivente stimatore, ha suddiviso i beni immobili in 2 Lotti.

**LOTTO N. 1; Unità Negoziale N.1, terreni a Rovigo (RO) Buso Sarzano**

**LOTTO N. 2; Unità Negoziale N. 2, immobile a Villadose (RO)**

**Dalla disamina della documentazione acquisita, comprensiva dalla relazione notarile e dall'atto di provenienza, lo stimatore precisa che:**

-risultano mancare le Accettazioni Tacite delle Eredità relative alle varie successioni da cui derivano le provenienze degli immobili.

Ad ogni buon conto, secondo lo scrivente stimatore, **la certificazione notarile presente agli atti, risulta completa.**

**Il compendio immobiliare pignorato** identificato come **LOTTO N.1** si trova a Rovigo in località Buso, in via Forte Austriaco ed è composto da n. 11 particelle di terreno appartenenti ad una lottizzazione composta da n. 6 lotti edificabili (A, B, C, D, E, F), oltre che aree parcheggio e aree verdi.

La lottizzazione è denominata, Piano Integrato di Riqualificazione Urbana e Ambientale "Dolcetto Frazione Buso-P.A. n. 26-2005" giusta denominazione dirigenziale n. 2025/77 del 02.08.2007 di cui alla CONVENZIONE All. C del Lotton.1.

Lo scrivente stimatore, descrive gli immobili in base allo stato attuale, riscontrato durante il suo sopralluogo da cui risulta che:

-attualmente la lottizzazione risulta essere incompleta ed in uno stato di totale abbandono, in quanto è ricoperta di arbusti e vegetazione di vario tipo, tali da coprire la maggior parte dei terreni, pertanto non è possibile verificare al meglio quanto è stato fatto delle opere di urbanizzazione, di quanto può essere recuperato e che tipo di interventi sono necessari per completare l'urbanizzazione della lottizzazione.



**Durante il sopralluogo lo scrivente stimatore, ha rilevato che il compendio immobiliare, aveva le seguenti criticità:**

A- Da quanto si intravede sotto la vegetazione, si evidenzia che le opere di urbanizzazione primaria sono iniziate ma non si ha certezza di quali lavorazioni siano stati eseguiti e quanto manca al loro completamento.

Inoltre considerando il generale abbandono dell'area, si ipotizza che la vegetazione che ha ricoperto gli interventi eseguiti, abbia vanificato i lavori fatti.

**Il perito stimatore evidenzia che in generale il LOTTO N. 1, si presenta in uno stato di abbandono, per il quale necessitano frequenti interventi di pulizia dell'area.**

**In base alle coordinate catastali riportate nella nota di trascrizione del pignoramento ed in base alle visure catastali i beni immobili pignorati del Lotto n. 1, sono di seguito censiti:**

Le unità immobiliari sono censite presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Rovigo- Servizi Catastali, come segue:

Al Catasto Terreni del Comune di ROVIGO (codice: H620D) Sezione BUSO SARZANO:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1			Proprietà per 1/1

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	18	501	Seminativo 2	00 08 75	A29; A1	€ 7,23	€ 4,97
1	18	502	Seminativo 2	00 10 67	A29; A1	€ 8,82	€ 6,06
1	18	503	Seminativo 2	00 09 87	A1; A29	€ 8,16	€ 5,61
1	18	504	Seminativo 2	00 09 82	A1; A29	€ 8,12	€ 5,58
1	18	505	Seminativo 2	00 08 50	A29; A1	€ 7,03	€ 4,83
1	18	506	Seminativo 2	00 09 55	A29; A1	€ 7,90	€ 5,43
1	18	507	Seminativo 2	00 07 46	A29; A1	€ 6,17	€ 4,24
1	18	508	Seminativo 2	00 05 79	A1; A29	€ 4,79	€ 3,29
1	18	509	Seminativo 2	00 01 21	A1; A29	€ 1,00	€ 0,69
1	18	510	Seminativo 2	00 01 36	A29; A1	€ 1,12	€ 0,77
1	18	511	Seminativo 2	00 11 11	A1; A29	€ 9,19	€ 6,31



### **-Coerenze:**

**Particella n. 501**, confina: a Nord con part. n.398, a Est con part. n. 511, a Sud con part. n. 503, a Ovest con part. n. 149.

**Particella n. 502**, confina: a Nord con part. n.398, a Est con part. n. 512, a Sud con part. n. 504, a Ovest con part. n. 511.

**Particella n. 503**, confina: a Nord con part. n. 501, a Est con part. n. 511, a Sud con part. n. 505, a Ovest con part. n. 149.

**Particella n. 504**, confina: a Nord con part. n. 502, a Est con part. n. 512, a Sud con part. n. 506, a Ovest con part. n. 511.

**Particella n. 505**, confina: a Nord con part. n. 503, a Est con part. n. 511, a Sud con part. n. 507, a Ovest con part. n. 496, 497.

**Particella n. 506**, confina: a Nord con part. n. 504, a Est con part. n. 512, a Sud con part. n. 508, a Ovest con part. n. 511.

**Particella n. 507**, confina: a Nord con part. n. 505, a Est con part. n. 511, a Sud con part. n. 509, a Ovest con part. n. 497.

**Particella n. 508**, confina: a Nord con part. n. 506, a Est con part. n. 512, a Sud con part. n. 510 e 108, a Ovest con part. n. 511.

**Particella n. 509**, confina: a Nord con part. n. 507, a Est con part. n. 511, a Sud con part. n. 108, a Ovest con part. n. 507.

**Particella n. 510**, confina: a Nord con part. n. 508, a Est con part. n. 508, a Sud con part. n. 108, a Ovest con part. n. 511.

**Particella n. 511**, confina: a Nord con part. n. 398, a Est con part. n. 502, 504, 506, 508, 510, a Sud con part. n. 108, a Ovest con part. n. 501, 503, 505, 507, 509.

(vedasi allegati A Lotto1)

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona: residenziale di Rovigo (RO) località Buso.

Area urbanistica: dal Certificato di Destinazione Urbanistica risulta essere:

Programma Integrato Riqualificazione ed Ambientale denominato “Dolcetto frazione Buso-PA 26/2005”

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e rurali.

Principali collegamenti pubblici: SR443.

Servizi offerti della zona: NON vi sono servizi facilmente raggiungibili a piedi o in bicicletta.



### **3. STATO DI POSSESSO**

Durante il sopralluogo i terreni risultavano essere LIBERI.

### **4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

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

**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

##### **4.1.1 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**

dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

##### **4.1.2 Atti di asservimento urbanistico:**

-i terreni pignorati fanno parte del Programma Integrato di Riqualificazione ed Ambientale denominato "Dolcetto frazione Buso-PA 26-2005";(vedasi Convenzione All.C Lotto 1)

-nell'atto di provenienza all'art.1 viene specificato che il terreno suddescritto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova con ogni diritto, pertinenza, accesso e regresso, servitù attiva e passiva, adiacenza, ed in particolare con la servitù di passaggio costituita con il succitato atto del notaio Merlo Rep. 25.513, se ed in quanto abbia ragione d'essere.

Dalla ricerca effettuata presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, sia a nome di [REDACTED] che in base alle coordinate catastale degli immobili pignorati, fino alla data del 06.08.2024 risulta che:

#### **4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.**

##### **4.2.1 Iscrizioni;**

**\*13706-3572 del 21.11.2007**, con atto di ipoteca volontaria del notaio Sergio Viscardini del 13.11.2007 rep. 127281-32277, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Polesine Rovigo Soc.Coop. contro [REDACTED] per quota di 1/1 di proprietà, per i seguenti beni:

-Comune di Rovigo (RO) Buso Sarzano;



Catasto Terreni Foglio n. 18, part. n. 337, part. 338, part. 339, part. 498, part. 495, part. 256.

Da cui provengono i beni oggetto del compendio immobiliare pignorato.

**\*1117-132 del 04.02.2019**, con atto di ipoteca conc. /amministrativa riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo del 30.01.2019 rep. 974-9919, a favore di Agenzia delle Entrate contro [REDACTED] per quota di 1/1 di proprietà, per i seguenti beni:

-Comune di Rovigo (RO) Buso Sarzano;

Catasto Terreni Foglio n. 18, part. n. 501, part. 502, part. 503, part. 504, part. 505, part. 506, part. 507, part. 508, part. 509, part. 510, part. 511.

#### **4.2.2 Pignoramenti:**

**\*1338-957 del 20.02.2024**, con atto giudiziario del 23.01.2024 rep. 208 atto esecutivo e o cautelare di verbale di pignoramento di immobili, a favore di BCC NPLS 2019 Srl, contro [REDACTED] per quota di 1/1 di proprietà dell'unità negoziale n. 1 e contro [REDACTED] per quota di 1/1 di proprietà per unità negoziale n. 2;

##### Unità Negoziale N.1:

-Comune di Rovigo (RO) Buso Sarzano;

Catasto Terreni Foglio n. 18, part. n. 501, part. 502, part. 503, part. 504, part. 505, part. 506, part. 507, part. 508, part. 509, part. 510, part. 511.

##### Unità Negoziale N.2:

-Comune di Villadose (RO);

Catasto Fabbricati; Sez. VI, Foglio n. 22, part. n. 289 sub. 1, P. T. Cat. C/2 Magazzini e locali deposito

#### **4.2.3. Altre trascrizioni (Atti di compravendita):**

**\*10665-5639 del 07.09.2007**, con atto di compravendita del notaio Sergio Viscardini del 24.08.2007 rep. 126905-32006, in cui [REDACTED] acquista per quota di 1/1 di proprietà, da [REDACTED] per quota di 2/12 come bene personale e quota 5/12 come proprietà in regime di [REDACTED] e da [REDACTED] per quota di 5/12 come proprietà in regime di [REDACTED] il seguente bene:

-Comune di Rovigo (RO) Buso Sarzano;

Catasto Terreni Foglio n. 18, part. n. 337 di 08 are 50 ca

Da cui provengono i beni oggetto del compendio immobiliare pignorato.





**\*10666-5640 del 07.09.2007**, con atto di compravendita del notaio Sergio Viscardini del 24.08.2007 rep. 126905-32006, in cui [REDACTED] acquista per quota di 1/1 di proprietà, da [REDACTED] per quota di 1/1 il seguente bene:

-Comune di Rovigo (RO) Buso Sarzano;

Catasto Terreni Foglio n. 18, part. n. 338 di 12 are 55 ca

Da cui provengono i beni oggetto del compendio immobiliare pignorato.

**\*10667-5641 del 07.09.2007**, con atto di compravendita del notaio Sergio Viscardini del 24.08.2007 rep. 126905-32006, in cui [REDACTED] acquista per quota di 1/1 di proprietà, da [REDACTED] per quota di 5/12 di proprietà in regime di [REDACTED] e da [REDACTED] per quota di 2/12 come bene personale e quota 5/12 come proprietà in regime di [REDACTED] il seguente bene:

-Comune di Rovigo (RO) Buso Sarzano;

Catasto Terreni Foglio n. 18, part. n. 339 di 09 are 17 ca

Da cui provengono i beni oggetto del compendio immobiliare pignorato.

**\*10668-5642 del 07.09.2007**, con atto di compravendita del notaio Sergio Viscardini del 24.08.2007 rep. 126905-32006, in cui [REDACTED] acquista per quota di 1/1 di proprietà, da [REDACTED] per quota di 2/4 di proprietà, da [REDACTED] per quota di 1/4 di proprietà in regime di [REDACTED] e da [REDACTED] per quota di 1/4 come proprietà in regime di [REDACTED] il seguente bene:

-Comune di Rovigo (RO) Buso Sarzano;

Catasto Terreni Foglio n. 18, part. n. 339 di 09 are 17 ca

Da cui provengono i beni oggetto del compendio immobiliare pignorato.

**\*10669-5643 del 07.09.2007**, con atto di compravendita del notaio Sergio Viscardini del 24.08.2007 rep. 126905-32006, in cui [REDACTED] acquista per quota di 1/1 di proprietà, da [REDACTED] per quota di 44/72, da [REDACTED] per quota di 7/72, da [REDACTED] per quota di 7/72, da [REDACTED] per quota di 7/72, da [REDACTED] per quota di 7/72, il seguente bene:

-Comune di Rovigo (RO) Buso Sarzano;

Catasto Terreni Foglio n. 18, part. n. 495 di 12 are 16 ca

Da cui provengono i beni oggetto del compendio immobiliare pignorato.



\*10670-5644 del 07.09.2007, con atto di compravendita del notaio Sergio Viscardini del 24.08.2007 rep. 126905-32006, in cui [REDACTED] acquista per quota di 1/1 di proprietà, da [REDACTED] per quota di 12/72, da [REDACTED] per quota di 12/72, da [REDACTED] come proprietà personale per quota di 12/72, da [REDACTED] come proprietà personale per quota di 12/72, da [REDACTED] come proprietà personale per quota di 12/72, da [REDACTED] per quota di 12/72, da [REDACTED] come proprietà personale per quota di 12/72, da [REDACTED] per quota di 12/72, da [REDACTED] per quota di 12/72, il seguente bene:

-Comune di Rovigo (RO) Buso Sarzano;

Catasto Terreni Foglio n. 18, part. n. 256 di 32 ca

Da cui provengono i beni oggetto del compendio immobiliare pignorato.

#### **Lo stimatore precisa che:**

-dalla verifica della relazione notarile e da quanto indicato nell'atto di provenienza, NON risultano le trascrizioni di Accettazione Tacita di Eredità a seguito delle varie successioni avvenute.

(vedasi allegato B Lotto1)

#### **4.2.4. Altre limitazioni d'uso:**

Dalla documentazione esaminata tratta anche dall'atto di provenienza e dalla Convenzione stipulata dal Notaio Merlo del 24.08.2007 rep. 126.904, si elencano di seguito le limitazioni ed i vari vincoli:

**-salvo ulteriori proroghe, il Piano P.I.R.U.E.A. "Dolcetta n. 26-2005", scade il 19.08.2025.**

-dall'art. 2 dell'atto di provenienza, oltre che dalla Convenzione col Comune di Rovigo, si evince che:

-opere aggiuntive al perimetro di P.I.R.U.E.A.;

a) realizzazione a proprie cura e spese di area attrezzata a giochi per un importo complessivo di € 16.140,00 +Iva al 10%

-opere esterne al perimetro P.I.R.U.E.A.:

-realizzazione a proprie cura e spese di tratto di marciapiede mancante di collegamento al campo sportivo per un importo complessivo di € 23.0292,90 +Iva al 10%;



-realizzazione a proprie cura e spese di tratto di pista ciclabile arginale da San Sisto a Buso tratto finale per un importo complessivo di € 65.506,57 +Iva al 10%

-destinazione del 10% ad edilizia convenzionata

b) costruzione di edifici a destinazione residenziale dell'area predetta per una cubatura complessiva di mc 6.643,16, nel rispetto della normativa prevista dal Programma Integrato;

c)esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria delle aree ricomprese nell'ambito dell'intervento -Tav. 3 bis-Progetto Zonizzazione, allegata alla Determinazione Dirigenziale n. 1918/70 del 23.07.2007 per un costo pari a € 35.490,94 come da Computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo delle opere stesse Prot. n. 49655 del 26.07.2007 U.T. 942/2007.

Le opere e le relative aree di urbanizzazione primarie e aggiuntive saranno, a collaudo eseguito con esito favorevole, cedute gratuitamente al Comune.

Sempre nell'atto di provenienza al punto 2 Art. 5., e anche dalla Convenzione col Comune di Rovigo si evince che;

indica al Comune, in quota costituita da un numero di unità abitative, il 10 per cento del realizzando volume a residenza (pari a mc 664,32), per le procedure di E.R.P. convenzionata, entro 100 gg, dalla sottoscrizione della presente convenzione.

Inoltre sempre nell'atto di provenienza all'art. 6 e anche nella Convenzione, riguardo alle Garanzie di carattere finanziario;

si descrive che a titolo di garanzia per il completo e puntuale adempimento della presente Convenzione e dell'esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere previste dal precedente art. 2, la ditta venditrice /dante causa) ha costituito a favore del Comune di Rovigo una polizza fideiussoria per un importo pari a € 119.833,34, e altra polizza di € 35490,94.

**Tale Polizza è stata escussa dal Comune di Rovigo, pertanto il futuro acquirente dovrà stipulare una nuova polizza, per la stessa garanzia.**

Infine sempre nell'atto di provenienza all'art. 14, e nella Convenzione riguardo al Trasferimento di proprietà si evince che ;

-la ditta proprietaria potrà alienare le aree di proprietà previa formale comunicazione al Comune di Rovigo.

Nell'atto di alienazione la ditta medesima si impegna a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei confronti del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione. La ditta si impegna pertanto ad inserire negli atti di trasferimento tali obblighi da riportare anche nella nota di trascrizione.



### **4.3 Giudizio di conformità urbanistico –edilizia e catastale**

#### **4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia**

In base allo stato attuale del compendio immobiliare e dalla verifica con il progetto, riguardo alla conformità urbanistica, lo stimatore non rileva nulla di evidente.

#### **4.3.2. Conformità catastale**

In base allo stato attuale del compendio immobiliare e dalla verifica con l'estratto di mappa, riguardo alla conformità catastale, lo stimatore non rileva nulla di evidente.

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

Per il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, il futuro acquirente dovrà:

- accertarsi che il piano PIRUEA n. 26-2005, sia ancora valido in quanto la sua validità in base a diverse proroghe è attualmente fino al 19.08.2025;
- il Comune ha escusso la Polizza riguardante i lavori delle opere pubbliche, pertanto l'aggiudicatario dovrà occuparsi di stipulare una nuova polizza.
- completare le opere di urbanizzazioni e osservare i vincoli e le indicazioni descritte nella Convenzione del Piano e accertarsi che non se ne siano aggiunte delle altre.

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

Attualmente i proprietari del compendio immobiliare pignorato sono:

- [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del notaio Sergio Viscardini del 24.08.2007 rep. 126905-32006.

Originariamente i beni immobili erano in parte di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] per essergli pervenuti;

- in parte per atto di cessione a rogito del Notaio Paolo Merlo del 15.03.1991 rep. 25513;
- in parte di successione in morte di [REDACTED] deceduta il [REDACTED];
- ed in parte per successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED].

Originariamente i beni immobili erano in parte anche di proprietà [REDACTED]

per esserle pervenuti;

- in parte per atto di cessione a rogito del Notaio Paolo Merlo del 15.03.1991 rep. 25513;
- in parte di successione in morte di [REDACTED] deceduta il [REDACTED];



-ed in parte per successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED].

Originariamente i beni immobili erano in parte anche di proprietà [REDACTED]

[REDACTED], per esserle pervenuti;

- in parte per atto di cessione a rogito del Notaio Paolo Merlo del 15.03.1991 rep. 25513;

- in parte di successione in morte di [REDACTED] deceduta il [REDACTED];

-ed in parte per successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED].

Originariamente i beni immobili erano in parte anche di proprietà [REDACTED],

[REDACTED], per esserle pervenuti;

- in parte per atto di compravendita del 15.09.1995 rep. 74282.

Originariamente i beni immobili erano in parte anche di proprietà [REDACTED],

[REDACTED], per essergli pervenuti;

- in parte di successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED]

- in parte di successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED].

Originariamente i beni immobili erano in parte anche di proprietà [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per essergli pervenuti;

- in parte di successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED].

- in parte di successione in morte di [REDACTED] deceduta il [REDACTED];

- in parte di successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED].

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Per il compendio immobiliare pignorato, lo scrivente stimatore, all'ufficio tecnico del Comune di Rovigo (RO) ha reperito la seguente documentazione delle pratiche edilizie;

-Convenzione col Comune di Rovigo redatta dal notaio Sergio Viscardini il 24.08.2007 n. rep. 126.904;

-permesso di Costruire n. 176 PG 49655 del 26.07.2007.

(vedasi allegato C del Lotto1)



## **8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

### **Destinazione urbanistica**

Il Comune di Rovigo C E R T I F I C A che gli immobili così individuati: Comune di Rovigo, Sez. D, Foglio n. 18, Mappali n. 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510 e 511 sono classificati dal vigente Piano Regolatore Comunale come: Programma Integrato di Riquilificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale denominato “Dolcetto frazione di Buso- PA 26/2005” in Variante a Piano Regolatore Generale Art. 5-L.R. 23/1999 di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto N. 4390 del 28/12/2006;

VINCOLI:

-

### **PRESCRIZIONI URBANISTICHE RIGUARDANTI L'AREA INTERESSATA**

Vedere Norme Tecniche P.R.G. di cui alla Delib. di G.R.V n°523/00 – n°1843/00 –

n°2666/00 - Delibera di C.C. del 28/4/2003 N° 20 (primo Piano degli Interventi ai sensi art.48 punto 5 bis L.R. 11/2004) confermate dal P.A.T. approvato con D.G.R.V. N.

679/2012 del 17/04/2012, pubblicata sul B.U.R n. 36 del 08/05/2012 -

Vigente dal 23/05/2012.;

Vedere verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 20/11/2023, di cui al seguente oggetto:

Adozione della Variante Generale al Piano degli Interventi ex art. 18 l.r. 11/2004 -

(dodicesima variante al P.I.) - prima fase - in particolare si veda il punto 3 b) nel quale si dispone che:

“ b) la presente variante non interessa gli ambiti dei Piani Urbanistici Attuativi, che sono riportati nelle tavole grafiche solo a titolo ricognitivo, e per i quali continuano ad applicarsi le disposizioni del vecchio P.R.G. (primo P.I. per le parti conformi al PAT)”;

N.T. del P.A.T.;

N.T.A. PIRUEA n. 26/2005;

Come descritto nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

(vedasi all. C del Lotto 1)

### **Destinazione dell'immobile e sue caratteristiche**

Il compendio immobiliare pignorato si trova Rovigo Località Buso, in via Forte Austriaco. Si tratta di un piano di lottizzazione denominato “P.I.R.U.E.A.” Dolcetto 26/2005” che salvo proroghe, ha scadenza il 19.08.2025



Per detto Piano di lottizzazione, sarà necessario adeguare e/o rifare le opere di urbanizzazione, adeguandosi alle norme vigenti, nonché completare le opere di urbanizzazione in base alla Convenzione col Comune di Rovigo.

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N, 1**

### **Criterio di stima**

Per la valutazione dell'immobile, lo scrivente stimatore, ha utilizzato il metodo di stima:

-Stima monoparametrica, col metodo del confronto con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rovigo.

Inoltre si è considerato:

- la zona in cui è ubicato il compendio immobiliare pignorato;
- lo stato di manutenzione dell'area, la quale necessità di una continua pulizia necessita di continua pulizia;
- che sarà necessario adeguare e/o rifare le opere di urbanizzazione, in quanto a causa del degrado subito nel tempo, l'area è stata ricoperta di arbusti e vegetazione di vario tipo, che hanno vanificato i lavori fatti, pertanto verificando e adeguandosi alle norme vigenti, si dovrà completare le opere di urbanizzazione,

Inoltre si è tenuto conto che è necessario una nuova polizza.

Infine lo stimatore, ha considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare.

### **9.1 Fonti di informazione**

Quotazione immobiliare della Agenzia delle Entrate di Rovigo.

Operatori del settore immobiliare della zona e conoscenze personali.

### **9.2 Valutazione corpi**

Considerando che la somma delle superfici di tutta le particelle di terreno pignorate è pari a 8.409 mq, di cui la superficie fondiaria in base al progetto di zonizzazione è di 5.716 mq, in cui l'indice di fabbricabilità è di 6.643,16 mc;

-allora lo stimatore considerando soprattutto, la necessità degli interventi riguardanti le opere di urbanizzazione, determina in un valore pari a € 18,00/mc .il valore del compendio immobiliare pignorato.



**Pertanto il valore complessivo del compendio immobiliare pignorato Lotto n. 1  
arrotondato è pari a € 120.000,00**

### **9.3 Adeguamenti e correzioni della stima**

Infine al valore precedentemente trovato si applica una riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese non indicate nella presente relazione	-€ 18.000,00
---	--------------

### **9.4 Prezzo base d'asta del lotto N.1**

Valore dell'intero compendio immobiliare pignorato nel suo intero, al netto delle decurtazioni, nello stato in cui si trova e giace, oltre che libero, e fino alla data di scadenza del Piano P.I.R.U.E.A., che salvo ulteriori proroghe sarà il 19.08.2025 è pari a:

**€ 102.000,00**

### **ALLEGATI**

All. A; Visure e planimetrie catastali

All. B; ispezioni ipotecarie

All. C; Pratiche edilizie e CDU

All. D; Atto di compravendita

Documentazione inserita nel fascicolo degli allegati unito alla presente relazione:

-documentazione fotografica,

-documentazione ipotecaria aggiornata alla data del 07.08.2024

-documentazione catastale (visure catastali, estratto di mappa Catasto Terreni, planimetrie ed elaborato planimetrico Catasto fabbricati)

-documentazione urbanistica (certificato di destinazione urbanistica),

Copia della perizia, ad avvenuto deposito presso la cancelleria esecuzioni Immobiliari, sarà trasmessa all'esecutato a mezzo servizio postale ed al creditore procedente, al custode giudiziario mediante posta elettronica.

**Rovigo, il 10.09.2024**

**Lo stimatore Arch. Christian Zampollo**

