

Ing. Michela Sacchetto

Via Milite Ignoto 47 - 45019 Taglio di Po (RO)
Tel. 0426 660868 Fax. 0426 349518
C.F. SCCMHL88E41A059W P.IVA 01531830295
e-mail: michela.sacchetto88@gmail.com
P.E.C.: michela.sacchetto@ingpec.eu

Tribunale di Rovigo PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO
COOPERATIVO SOC. COOP.**

Contro:

N° Gen. Rep. **160/2023**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19.04.2024 ore 12:15

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **IVG**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNO B
QUOTA DI 1/3 DI PIENA PROPRIETA' DI FABBRICATO
IN PRECARE CONDIZIONI STATICHE E TERRENO PERTINENZIALE INTERCLUSI
IN COMUNE DI ROVIGO (RO), FRAZIONE BOARA POLESINE**

Esperto alla stima: Ing. Michela Sacchetto
Codice fiscale: SCCMHL88E41A059W
Studio in: Via Milite Ignoto 47 - 45019 Taglio di Po (RO)
Email: michela.sacchetto88@gmail.com
Pec: michela.sacchetto@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA DI 1/3 DI PIENA PROPRIETA' di fabbricato in precarie condizioni statiche con terreno pertinenziale interclusi siti nel Comune di Rovigo (RO), frazione Boara Polesine, via Melegnano n. 17.

Lotto: UNO B

Corpo: A

Categoria: abitazioni di tipo popolare [A4]

Quota e tipologia del diritto: 1/3 di Piena proprietà

Catasto Fabbricati, Comune di Rovigo (RO), frazione Boara Polesine:

- **foglio BP/6, particella 50**, indirizzo via Melegnano n. 39, piano T-1, categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 110 mq- totale escluse aree scoperte 99 mq, rendita Euro 136,34.

Catasto Terreni, Comune di Rovigo (RO), frazione Boara Polesine, sezione Boara Polesine:

- **foglio 6, particella 51**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 790 mq, Reddito Dominicale Euro 6,13, Reddito Agrario Euro 4,49.
- **foglio 6, particella 50**, qualità ente urbano, superficie catastale 160 mq.

Confini per tutto il lotto: Nord particelle 416- 417, Est particella 546, Sud particelle 54- 1139- 699- 49- 1537- 460- 48-1071, Ovest particelle 1071- 416.

2. Stato di possesso

L'immobile risulta libero.

3. Prezzo

Valore complessivo Euro € 12.620,00

Valore che si arrotonda ad Euro 13.000,00 (tredicimila/00)

Beni in **Rovigo (RO), frazione Boara Polesine**
Via Melegnano n. 17

Lotto: UNO B

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: QUOTA DI 1/3 DI PIENA PROPRIETA' di fabbricato in precarie condizioni statiche con terreno pertinenziale interclusi siti nel Comune di Rovigo (RO), frazione Boara Polesine, via Melegnano n. 17.



Estratto immagine Google Maps

Identificativo corpo: A.

Abitazioni di tipo popolare [A4] sita in via via Melegnano n. 39, Comune di Rovigo (RO), frazione di Boara Polesine

Quota e tipologia del diritto
1/3 di Piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] proprietà per 1/3
[redacted] proprietà 1/3
[redacted] proprietà 1/3

Comune di Rovigo (RO), frazione Boara Polesine:

- **foglio BP/6, particella 50**, indirizzo via Melegnano n. 39, piano T-1, categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 110 mq- totale escluse aree scoperte 99 mq, rendita Euro 136,34.

Derivante da:

- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 28.10.2014 pratica n. RO0088984 in atti dal 28.10.2014 variazione di toponomastica (n. 33208.1/2014);
- variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- impianto meccanografico del 30.06.1987.

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED] proprietà per 1/3
[REDACTED] proprietà 1/3
[REDACTED] proprietà 1/3

Comune di Rovigo (RO), sezione Boara Polesine:

- **foglio 6, particella 51**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 790 mq, Reddito Dominicale Euro 6,13, Reddito Agrario Euro 4,49.
Derivante da:
 - impianto meccanografico del 21.04.1976.

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

Comune di Rovigo (RO), sezione Boara Polesine:

- **foglio 6, particella 50**, qualità ente urbano, superficie catastale 160 mq.
Derivante da:
 - impianto meccanografico del 21.04.1976.



Estratto di mappa catastale (riproduzione grafica non in scala)

Confini per tutto il lotto: Nord particelle 416- 417, Est particella 546, Sud particelle 54- 1139- 699- 49- 1537- 460- 48-1071, Ovest particelle 1071- 416.

Conformità catastale:

Non è possibile dichiarare la conformità catastale del corpo D, in quanto trattandosi di fabbricato in precarie condizioni statiche, la sottoscritta CTU ha potuto effettuare il sopralluogo solo esternamente.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

QUOTA DI 1/3 DI PIENA PROPRIETA' di fabbricato in precarie condizioni statiche con terreno pertinenziale interclusi siti nel Comune di Rovigo (RO), frazione Boara Polesine, via Melegnano n. 17. Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo, per l'immobile oggetto di valutazione non risultano registrati contratti di locazione/comodato/preliminari in essere intestati ai soggetti eseguiti e relativi agli immobili indicati.

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:**

Con verifica del 09.04.2024 presso la Conservatoria di Rovigo, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Dalla documentazione ipo-catastale in atti, non risultano trascritte nel ventennio esaminato convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Dalla documentazione fornita, non risultano atti di asservimento urbanistico nel ventennio esaminato.

4.1.4 Altre trascrizioni:

Dalla documentazione ipo-catastale in atti, non risultano altre trascrizioni nel ventennio esaminato.

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

1. **Ipoteca giudiziale iscritta a Rovigo in data 15.02.2023 ai nn. RG 1306 – RP 133** a favore di BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede Longare (VI) cf. 01405390244 contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo a rogito Tribunale di Rovigo in data 29.08.2022 al n. 1688/2022. Importo ipoteca: € 14.000,00; Importo capitale: € 6.733,12
2. **Ipoteca giudiziale iscritta a Rovigo in data 15.02.2023 ai nn. RG 13076 – RP 134** a favore di BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede Longare (VI) cf. 01405390244 contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo a rogito Tribunale di Rovigo in data 29.08.2022 al n. 1688/2022. Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 78.068,81

4.2.2 Pignoramenti:

1. **Pignoramento trascritto a Rovigo in data 03.10.2023 ai nn. RG 8093 – RP 6058** a favore di BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede Lonigo (VI) cf. 01405390244 contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 30.08.2023 al n. 1912/2023.

Note: grava su tutti i corpi

Alla data di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE l'immobile presentava la medesima identificazione catastale attuale.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

La sottoscritta CTU ha aggiornato la documentazione ipocatastale prodotta nel fascicolo della procedura con ispezione ipotecaria in data 09.04.2024.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Altre informazioni per l'acquirente: sull'area esterna si trovano diverse tipologie di materiali da conferire in discarica. Di tale circostanza se ne è tenuto conto forfettariamente.

Costituzione servitù: sarà da costituire servitù di passaggio carraio e pedonale carico della particella 546 e a favore delle particelle 51 e 50, il cui onere graverà sul presente lotto.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Particelle 50-51

Proprietario dal 19.07.2012 ad oggi

- [REDACTED] proprietà 1/3
- [REDACTED] proprietà 1/3
- [REDACTED] proprietà 1/3

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Merlo Paolo in data 19.07.2012 rep. n. 108857/24708, trascritto a Rovigo in data 26.07.2012 ai nn. RG 5421 RP 3764 da potere di [REDACTED]

[REDACTED]

Proprietario dal 10.05.2009 al 19.07.2012

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

In forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] deceduta in data [REDACTED] rep. n. 4/9990/9 del 16.11.2009 trascritta a Rovigo in data 22.12.2009 ai nn. RG 11891 RP 6875

Note: per il mappale oggetto di pignoramento **risulta trascritta accettazione di eredità** trascritta a Rovigo in data 23.06.2010 ai nn. RG 5913 RP 3670

Proprietario dal 21.03.2007 al 10.05.2009

-
-
-
-
-
-
-
-

In forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED]
[REDACTED] deceduto in data [REDACTED] rep. n. 51/57 del
22.11.2007 trascritta a Rovigo in data 24.12.2007 ai nn. RG 15078 RP 8231

Note: per il mappale oggetto di pignoramento **risulta trascritta accettazione di eredità** tra-
scritta a Rovigo in data 23.06.2010 ai nn. RG 5912 RP 3669.

Si segnala inoltre:

- ricongiungimento di usufrutto del 28.12.1974 sede Rovigo (RO) in morte di [REDACTED]
voltura n. 6025.1/2007 - Pratica n. RO0167432 in atti dal 17/12/2007;
- atto di compravendita del 14.12.1957 a rogito Notaio Luigi Pietrogrande di Este rep.
n. 4066 trascritto a Rovigo nell'anno 1958 RP 213.

7. PRATICHE EDILIZIE:

In seguito all'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo non sono state fornite, alla sottoscritta, pratiche edilizie.

7.1 Conformità edilizia:

Si precisa che non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto non sono state fornite pratiche edilizie.

7.2 Conformità urbanistica:

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla sottoscritta dal Comune di Rovigo (RO) del 27.12.2023, è precisato che gli immobili siti in "Comune di Rovigo, Sez. B, Foglio n. 6, Mappali n. 1514, 546, 54, 1142, 76, 50 e 51;

sono classificati come segue:

P.R.G. VIGENTE (L.R. 11/2004 Art. 3 comma 4 lettera a – Art. 12 comma 1 – art.48 punto 5 bis) - P.R.G approvato dalla G.R.V. con Delib. n° 3233 del 12/07/1994 e successive varianti

i mappali n. 1514, 54, 1142 e 76 sono classificati come Zona B4 Residenziale estensiva di completamento

i mappali n. 546, 50 e 51 sono classificati:

parte come Zona B4 Residenziale estensiva di completamento

parte come Area non pianificata di cui all'Art. 33 della L.R. 11/2004

PIANO DEGLI INTERVENTI ADOTTATO (Variante generale al Piano degli Interventi ex art. 18 L.R. 11/2004 – (Dodicesima Variante al P.I.) – Prima fase - adottata con Delibera di C.C. n. 83 del 20/11/2023

i mappali n. 1514, 54, 1142 e 76 sono classificati come zona B – Art. 62 N.T.O.

i mappali n. 546, 50 e 51 sono classificati:

parte come Zona B – Art. 62 N.T.O

parte come Zona E - Art. 72 N.T.O.

N.B. i mappali n. 51, 76 e 546 sono interessati da Principali filari alberati, siepi / alberi – Principali alberature esistenti negli insediamenti di cui all'Art. 55 delle N.T.O. (rif. Tav. 2 P.I.-Disposizioni per la Qualità Urbana, ambientale e Paesaggistica)

N.B. i mappali n. 546, 50 e 51 sono parzialmente interessati da ambito agricolo e di ricomposizione dei rapporti con gli insediamenti (Art. 81 delle N.T.O.) (rif. Tav. 2 P.I.-Disposizioni per la Qualità Urbana, ambientale e Paesaggistica)

VINCOLI:

- *i mappali n. 1514, 546, 54, 1142, 76, 50 e 51 ricadono in aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1 lettera c – Corsi d'acqua;*
- *i mappali n. 1514, 546, 54, 1142, 76, 50 e 51 ricadono in area esondabile o a ristagno idrico (Area PAC 45 – Consorzio di Bonifica) di cui all'art 45 delle NTO della variante generale al P.I. e art. D3 delle NT del PAT;*
- *i mappali n. 1142 e 546 ricadono interamente in fascia di rispetto - Servitù idraulica di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904;*
- *i mappali n. 50, 51 e 54 ricadono parzialmente in fascia di rispetto – Servitù idraulica di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904”.*

Descrizione: abitazione di tipo popolare [A4] di cui al corpo A

Trattasi di abitazione singola sviluppata su due piani fuori terra in precarie condizioni statiche. Date le condizioni dell'immobile non è stato possibile effettuare il sopralluogo all'interno. Dalle planimetrie catastali il fabbricato risulta composto al piano terra da una cucina, una camera e una loggia, mentre al primo piano da tre camere. L'area esterna è adibita a verde, si evidenzia la presenza di materiali di diverso tipo da conferire in discarica e la presenza di una casetta in legno sul retro dell'abitazione. Sarà cura dell'aggiudicatario procedere al tracciamento del confine sui quattro lati in contraddittorio con i proprietari confinanti. Del corpo D è in vendita la quota di 1/3 di piena proprietà.

TABELLA SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Abitazione in precarie condizioni statiche	Sup. lorda	100,00	1,00	100,00
Area scoperta	Sup. lorda	790,00	1,00	790,00

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle misure con scalimetro delle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio-Entrate o dagli elaborati grafici rilasciati dall' Ufficio Tecnico Comunale, o dalle precedenti pratiche amministrative formalizzate.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Fonti di informazione:

Sono state assunte informazioni in loco e presso operatori economici del settore, analizzando il mercato immobiliare della zona. Sono state esaminate pubblicazioni di estimo immobiliare nonché, riferendosi alla conoscenza personale.

Altre fonti di informazione: Catasto di Rovigo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, Ufficio Tecnico di Rovigo (RO), Google Maps.

8.2 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, viene adottato il metodo M.C.A. (market comparison approach) basato sul raffronto con altri beni presenti nella zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche sufficientemente simili ai beni in oggetto, anche con riferimento ad asking price come da norma UNI 11612:2015 par.4.1.

Il procedimento applicato definisce il valore di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un possibile insieme di immobili di confronto simili venduti recentemente od offerti in vendita. Il principio su cui si fonda consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili".

In base alle ricerche effettuate, non avendo rinvenuto comparabili recentemente compravenduti, si è fatto riferimento ad immobili simili offerti in vendita sul mercato immobiliare, assumendo un comune parametro tecnico di confronto, il metro quadrato.

Si è altresì tenuto conto della contingente situazione del mercato immobiliare e della scarsa domanda per il segmento di mercato in cui si colloca l'immobile in oggetto, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni.

8.3 Valutazioni corpi

Abitazione di tipo popolare [A4] €/mq 200,00 ed area esterna proprietà 1/3 €/mq 40,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	100,00	200,00	€ 20.000,00
Area esterna particella 51	790,00	40,00	€ 31.600,00
Valore complessivo			€ 51.600,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/3			€ 17.200,00

Il valore della particella 50 in qualità ente urbano è ricompreso nei valori delle abitazioni del corpo A.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese di costituzione servitù (SPESE PRESUNTE E INDICATIVE) **€ - 2.000,00**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min.15%) **€ - 2.580,00**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 12.620,00**

Valore dell'immobile che si arrotonda ad € 13.000,00 (tredicimila/00).

Data 09.04.2024

L'esperto alla stima
Ing. Michela SACCHETTO
(documento firmato digitalmente)

Allegati

1. Visure ipotecarie aggiornate al 09.04.2024