

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **122/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-04-2023 ore 9:15

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

Custode Giudiziario: **Dott. Riccardo Borgato**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003, 004, 005,
006

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 Ariano nel Polesine (RO)
Corso del Popolo n. 45

Lotto: 004

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: Sala da ballo all'aperto sita in Ariano nel Polesine (RO) - 45012 – Corso del Popolo n. 45.



Quota e tipologia del diritto

1/5 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted]

Comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/10 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/10 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Ariano nel Polesine Sezione Urbana AR

Intestazione: [REDAZIONE]
 proprietario per 1/5 bene personale [REDAZIONE]
 [REDAZIONE] proprietario per 1/5 bene personale [REDAZIONE]
 [REDAZIONE] proprietario per 1/5 bene personale [REDAZIONE]
 [REDAZIONE] proprietario per 1/5 bene personale [REDAZIONE]
 [REDAZIONE] proprietario per 1/5 bene personale [REDAZIONE]
 [REDAZIONE] proprietario per 1/10 bene personale [REDAZIONE]
 [REDAZIONE] proprietario per 1/10 bene personale

- foglio 29, particella 114, subalterno 1, graffata con 117 sub 1, indirizzo Corso del Popolo n. 45, piano T-1, categoria D/3, rendita € 277,60

Derivante da mappale 113 graffato con mapp. 114 e mappale 117

Confini: A nord Corso del Popolo, ad est mappali 124,123,126,134, a sud mappali 714,715, ad ovest mappale 111.

Identificato al catasto Terreni Sezione di Ariano nel Polesine

- foglio 29, particella 114, qualità Ente Urbano, superficie catastale 232 mq.

Confini: A nord Corso del Popolo, ad est mappale 117, a sud mappale 714, ad ovest mappale 111.

- foglio 29, particella 117, qualità Ente Urbano, superficie catastale 141 mq.

Confini: A nord Corso del Popolo, ad est mappali 124,126,123,134, a sud mappale 715, ad ovest mappale 114.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa forometria interna ed esterna; la parte sud del lotto per una superficie di mq. 194 è stata oggetto di esproprio da parte del Comune per la realizzazione della pista ciclabile ed area di sosta con parcheggio biciclette.

Regolarizzabili mediante: Redazione di n. 2 pratiche di variazione DOCFA già presentate.

Descrizione delle opere da sanare: Pratica DOCFA prot. n. RO0005638 del 07-02-2023 per riduzione della superficie dell'area della Sala da ballo; Pratica DOCFA prot. n. RO0005640 del 07-02-2023 per costituzione dell'area urbana (che rimane di proprietà dei [REDAZIONE] in attesa del perfezionamento dell'atto di cessione a favore del Comune di Ariano nel Polesine).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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.

Si evidenzia che sul bene di cui al presente lotto sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sulla quota di comproprietà di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED]:

- Ipoteca volontaria iscritta il 25/07/2003 ai nn. 4676/1117 derivante da concessione a garanzia di cambiali; importo ipoteca € 600.000,00; importo capitale € 600.000,00 – A rogito Notaio Lidio Schiavi di Adria del 24/07/2003 Rep. 93527 – Annotato un frazionamento in quota del 28/07/2016 ai nn. 3937/593 ed una surroga in quota ipotecaria del 28/07/2016 ai nn. 3938/594.
- Ipoteca giudiziale iscritta il 19/09/2003 ai nn. 5746/1410 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo Rep. 1156 del 17/09/2003; importo ipoteca € 1.000.000,00; importo capitale € 837.922,64
- Ipoteca giudiziale iscritta il 22/09/2003 ai nn. 5795/1419 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo Rep. 1166/2003 del 18/09/2003; importo ipoteca € 466.413,44; importo capitale € 466.413,44
- Ipoteca giudiziale iscritta il 22/09/2003 ai nn. 5803/1422 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo Rep. 783/2003 del 18/09/2003; importo ipoteca € 650.000,00; importo capitale € 527.121,60
- Ipoteca giudiziale iscritta il 23/09/2003 ai nn. 5806/1423 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo Rep. 1167 del 20/09/2003; importo ipoteca € 220.000,00; importo capitale € 157.880,34 – Annotata cessione di ipoteca del 4/03/2009 ai nn. 1161/209
- Ipoteca giudiziale iscritta il 16/10/2003 ai nn. 6519/1619 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ferrara Rep. 1700/2003 del 02/10/2003; importo ipoteca € 155.000,00; importo capitale € 152.703,21

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

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Fallimento [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: sentenza di condanna ; Importo ipoteca: € 270.500,00; Importo capitale: € 226.862,26 ; A rogito di Tribunale di Venezia - Sezione Imprese in data 04/10/2021 ai nn. 1876; Iscritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 16/12/2021 ai nn. 7613/1005 ; Note: La formalità riguarda la quota di proprietà di [REDACTED] pari a 1/5.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Fallimento [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: pignoramento immobiliare ; A rogito di UNEP del Tribunale di Rovigo in da-

ta 13/05/2022 ai nn. 1142/2022 trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 09/06/2022 ai nn. 3596/2620;
La formalità riguarda la quota di proprietà di [REDACTED] pari a 1/5.

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presenti

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

Avvertenze ulteriori: Non presenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/5 [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/5 [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/5 [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/5 [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/5 [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/5 dal 01/11/1980 al 12/02/2018 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lidio Schiavi di Adria, in data 01/11/1980, ai nn. 7584; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 11/11/1980, ai nn. 4095/3326.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/5 [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/5 [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/5 [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/5 [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 1/10 bene personale [REDACTED] proprietario per 1/10 bene personale dal 12/02/2018 ad oggi (**attuale proprietario**) . In forza di denuncia di successione N. 478 Vol. 9990/18; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 18/02/2019, ai nn. 840/566.

Note: La successione è in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] devoluta a [REDACTED] [REDACTED] in virtù di testamento olografo pubblicato dal Notaio Cocito di Porto Tolle giusto verbale Rep. 6970 registrato a Adria il 01/03/2018 n. 443 serie 1T con **accettazione con beneficio di inventario** trascritta il 21/03/2018 ai nn. 1413/1031 a seguito dell'atto Notaio Cocito del

06/03/2018 Rep. 7006.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nessuna

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non è possibile effettuare una verifica sulla conformità edilizia in quanto non è stata reperita nessuna pratica edilizia presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

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.V. n. 1059 del 06-05-2008
Zona omogenea:	Centro Storico con grado di protezione G.P. 4-c e vincolo ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate

Descrizione: di cui al punto **Sala da ballo all'aperto**

Trattasi di un Sala da ballo all'aperto con locali coperti, inserita su fabbricati in linea e situata nella zona centrale residenziale del Comune di Ariano Polesine a circa ml. 100 dal centro del paese, in Corso del Popolo n. 45, costruita in agli inizi del '900, e attualmente in disuso da oltre un decennio. L'immobile al piano terra e primo è così disposto: ingresso-magazzino, biglietteria-magazzino adiacente, locale ad uso negozio con accesso solo dall'esterno su Corso del Popolo; al piano primo scala esterna scoperta, terrazzo sopra ai tre locali che funge da copertura degli stessi. Il fabbricato è inserito su un lotto di mq. 373 recintato a sud con muretto in calcestruzzo armato con sovrapposta ringhiera metallica zincata, con accesso pedonale da Corso del Popolo e carraio dall'area comunale adiacente alla pista ciclabile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/5 di ██████████ - Piena proprietà

██████████

Comproprietari:

██████████ - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

██████████ - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

██████████ - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

██████████ - Quota: 1/10 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

██████████ - Quota: 1/10 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **730,71**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: periodo degli inizi del '900

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 45; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 3,50 per il negozio e ml. 3,60 per i due magazzini.

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: pessimo

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: piana materiale: solaio in laterocemento armato condizioni: pessime Note: Viste le condizioni dell'armatura metallica del solaio si ritiene che lo stesso sia pericolante e non praticabile.
Strutture verticali	materiale: muratura in laterizio condizioni: pessime

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: metallo verniciato apertura: manuale condizioni: discrete
Infissi esterni	tipologia: assenti
Infissi interni	tipologia: assenti
Manto di copertura	materiale: guaina bituminosa coibentazione: non visibile condizioni: pessime
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: pessime
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in grès e terra battuta condizioni: pessime
Pavim. Interna	materiale: assente condizioni: scarse, demolito quello Vecchio
Portone di ingresso	tipologia: saracinesca in metallo materiale: ferro condizioni: pessime
Rivestimento	ubicazione: pareti materiale: intonaco civile condizioni: pessime
Rivestimento	ubicazione: soffitti materiale: intonaco grezzo senza finitura condizioni: pessime

Impianti:

Condizionamento **assente**
Elettrico **assente**
Fognatura **assente**
Gas **assente**
Idrico **assente**
Termico **assente**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio	sup reale lorda	24,70	1,00	24,70
Magazzini	sup reale lorda	42,77	1,00	42,77
Terrazzo Negozio	sup reale lorda	30,08	0,25	7,52
Terrazzo magazzini	sup reale lorda	47,05	0,25	11,76
Pista da ballo all'aperto	sup reale lorda	218,40	1,00	218,40
Area esterna	sup reale lorda	367,71	1,00	367,71
		730,71		672,86

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 € 90,00 per il negozio, € 40,00 per i magazzini, € 20,00 per la pista da ballo, € 70,00 per l'area esterna.

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è comodamente divisibile ai sensi degli artt. 720 e segg. C.C.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Ufficio tecnico di Ariano nel Polesine; 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:

Sala da ballo all'aperto.

Stima con il metodo di costruzione deprezzato € 35.188,70.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozio	24,70	€ 90,00	€ 2.223,00
Magazzini	42,77	€ 40,00	€ 1.710,80
Terrazzo Negozio	7,52	€ 90,00	€ 676,80
Terrazzo magazzini	11,76	€ 40,00	€ 470,40
Pista da ballo all'aperto	218,40	€ 20,00	€ 4.368,00
Area esterna	367,71	€ 70,00	€ 25.739,70
Stima del corpo			€ 35.188,70
Valore corpo			€ 35.188,70
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 35.188,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.037,74

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Sala da ballo all'aperto		672,86	€ 35.188,70	€ 7.037,74

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%)	€ 1.055,66
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 5.982,08
---	-------------------

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO QUATTRO € 6.000,00 (seimila/00)

Allegati:

1. documentazione ipotecaria aggiornata (visura, note di iscrizione e trascrizione, co-pia atto di provenienza);
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, lì 27-03-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Sacchetto

N=46000

E=28800

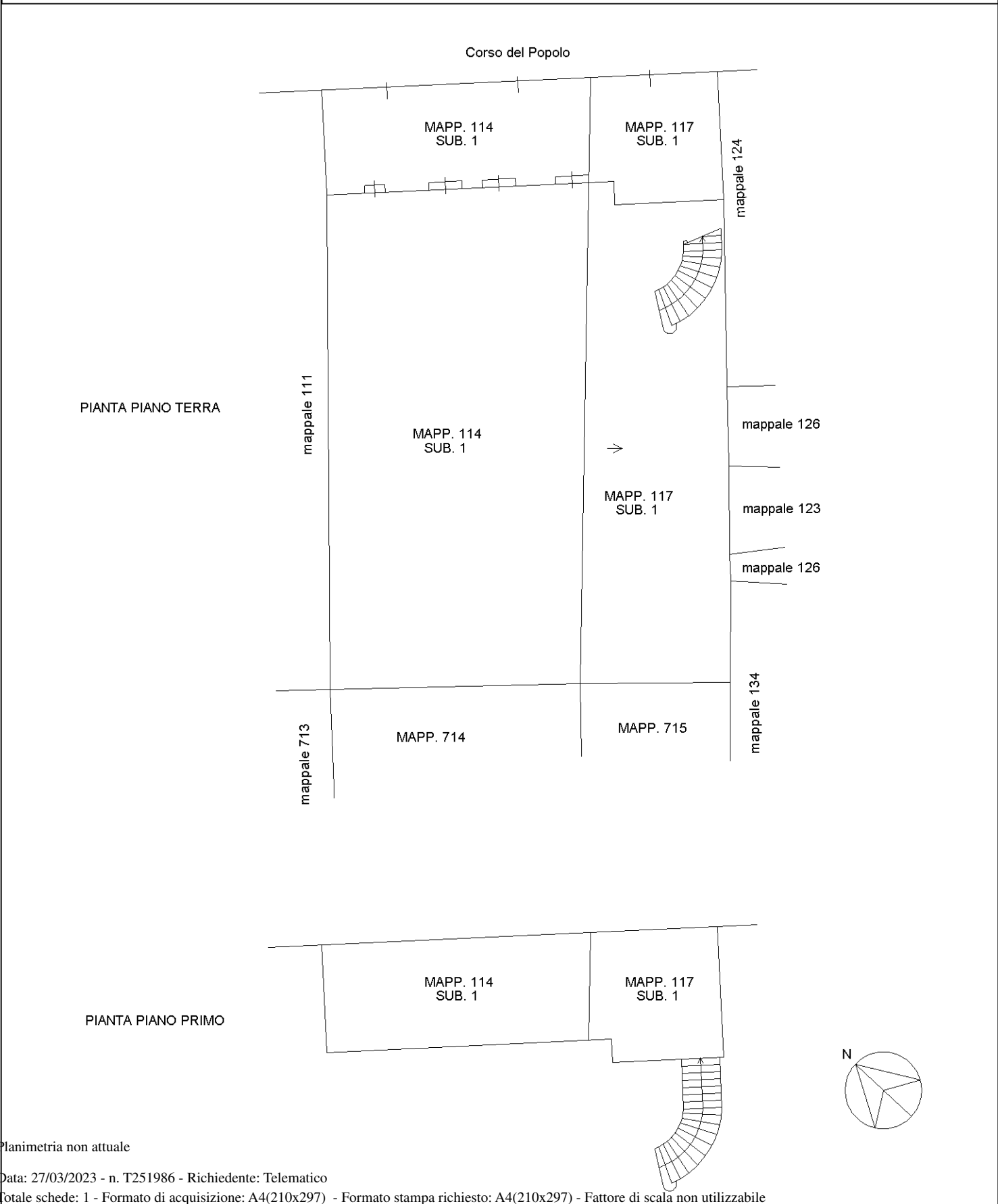
I Particella: 113



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rovigo

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Sacchetto Paolo	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Rovigo	N. 01191

Comune di Ariano Nel Polesine	Protocollo n. RO0005638 del 07/02/2023
Sezione: AR Foglio: 29 Particella: 114	Tipo Mappale n. 324 del 12/02/1999
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 200



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/03/2023 - Comune di ARIANO NEL POLESINE(A400) - < Sez. urbana AR - Foglio 29 Particella 113 >

Planimetria non attuale

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rovigo**

Dichiarazione protocollo n. RO0005638 del 07/02/2023

Comune di Ariano Nel Polesine

Corso Del Popolo

civ. 45

Identificativi Catastali:

Sezione: AR

Foglio: 29

Particella: 114

Subalterno: 1

Compilata da:
Sacchetto Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Rovigo

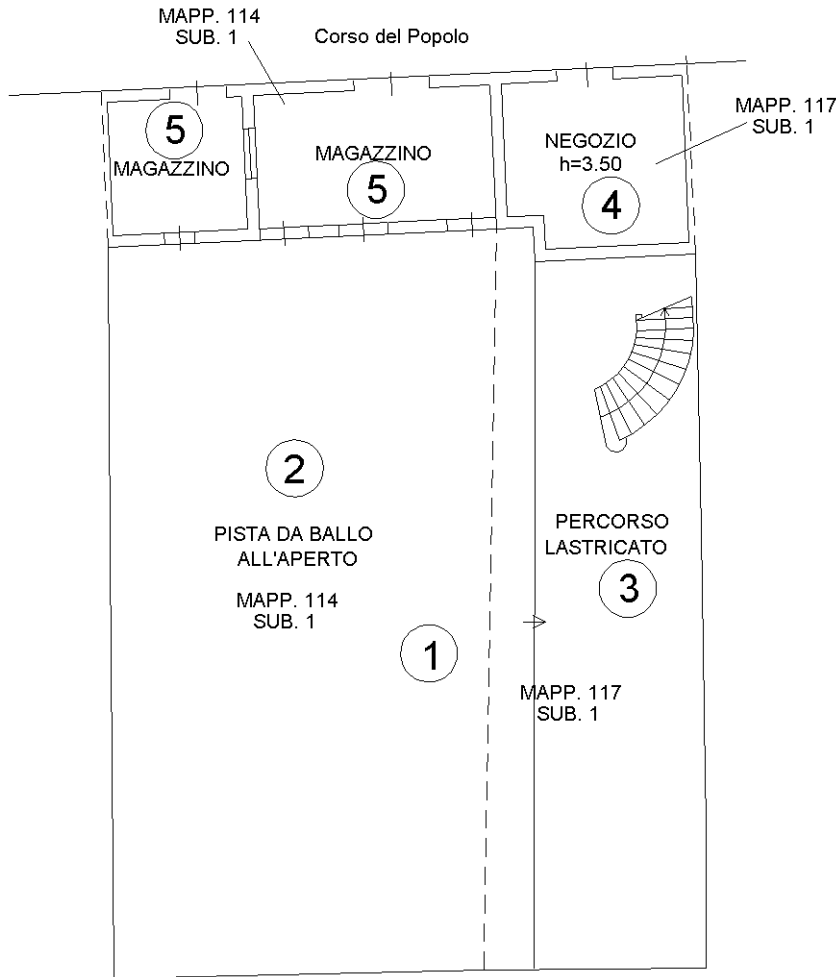
N. 01191

Planimetria

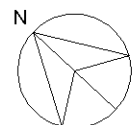
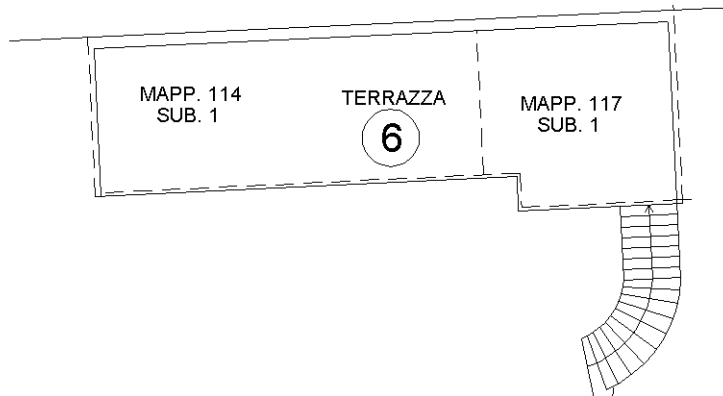
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA
h=3,60



PIANTA PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti