

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Banca di C. C. VE - PD - RO - Banca Annia Soc. Coop

contro:

- Intervenuti : Banca di C. C. VE-PD-RO - Banca Annia Soc. Coop

N° Gen. Rep. 318/2018

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/10/2019 – ore 10,00

- Giudice Delle Esecuzioni: Giudice ALESSANDRA PAULATTI

- Custode Giudiziario: Dottor Federico Salvalaggio di Rovigo

- Ubicazioni immobili: Comune di Papozze (RO) – e località Panarella di Papozze (RO)

- Lotto di Vendita n. 001 – Appartamento ed area cortiliva di pertinenza - Papozze (RO)

- Lotto di Vendita n. 002 – Civile Abitazione ed area cortiliva di pertinenza - Papozze (RO)

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 001, 002, 003

Esperto alla stima: Geom. Roberto Tortello
VALUTATORE IMMOBILIARE
CERTIFICATO UNI 11558:2014
N. 0189_VI;
ISCRIZIONE REGISTRO EUROPEO VALUTATORI
REV-IT/CNGeGL/2021/35

Codice fiscale: TRTRRT58M23C967B

Partita IVA: 00575510292

Studio in: Via Malipiera n. 49 - Porto Viro

Telefono: 0426 631211

Fax: 0426 631211

Email: tortello1tortelloroberto@gmail.com

Pec: roberto.tortello@geopec.it

Bene: Via San Giacomo - Via Panarella - Papozze (RO) - 45010

Lotto: 003

Corpo: A

Categoria: Terreno agricolo [T]

████████████████████ - nuda proprietà per 1/1 - Bene Personale;

████████████████████ - usufrutto per 1/1, sezione censuaria Papozze - sezione Panarella - foglio 10, particella 360, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale mq 3944, reddito dominicale: € 33,04, reddito agrario: € 22,41,

Corpo: B

Categoria: Terreno agricolo [T]

████████████████████ - nuda proprietà per 1/1 - Bene Personale;

████████████████████ - usufrutto per 1/1, sezione censuaria Papozze - sezione Panarella - foglio 10, particella 350, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale mq 512, reddito dominicale: € 4,29, reddito agrario: € 2,91,

Corpo: C

Categoria: Terreno agricolo [T]

████████████████████ - nuda proprietà per 1/1 - Bene Personale;

████████████████████ - usufrutto per 1/1, sezione censuaria Papozze - sezione Panarella - foglio 10, particella 80 porz. AA, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale ha 1.17.00, reddito dominicale: € 70.02, reddito agrario: € 57.40,

Corpo: D

Categoria: Terreno agricolo [T]

████████████████████ - nuda proprietà per 1/1 - Bene Personale;

████████████████████ - usufrutto per 1/1, sezione censuaria Papozze - sezione Panarella - foglio 10, particella 80 porz. AB, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie catastale mq 770, reddito dominicale: € 4,61, reddito agrario: € 3,78,

Corpo: E

Categoria: Terreno agricolo [T]

████████████████████ nuda proprietà per 1/1 - Bene Personale;

████████████████████ - usufrutto per 1/1, sezione censuaria Papozze - sezione Panarella - foglio 10, particella 296, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale mq 4230, reddito dominicale: € 35,44, reddito agrario: € 24,03,

Corpo: F

Categoria: Terreno agricolo [T]

████████████████████ - nuda proprietà per 1/1 - Bene Personale;

████████████████████ - usufrutto per 1/1, sezione censuaria Papozze - sezione Panarella - foglio 10, particella 315, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale mq 4190, reddito dominicale: € 35,10, reddito agrario: € 23,80,

Corpo: G

Categoria: Terreno agricolo [T]

[REDACTED] - nuda proprietà per 1/1 - Bene Personale;

[REDACTED] - usufrutto per 1/1, sezione censuaria Papozze - sezione Panarella - foglio 10, particella 317, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale ha 1.21.69, reddito dominicale: € 101,95, reddito agrario: € 69,13,

Corpo: H

Categoria: Terreno agricolo [T]

[REDACTED] - nuda proprietà per 1/1 - Bene Personale;

[REDACTED] - usufrutto per 1/1, sezione censuaria Papozze - sezione Panarella - foglio 10, particella 335, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale ha 1.21.69, reddito dominicale: € 141,87, reddito agrario: € 96,20,

Corpo: I

Categoria: Terreno agricolo [T]

[REDACTED] - nuda proprietà per 1/1 - Bene Personale;

[REDACTED] - usufrutto per 1/1, sezione censuaria Papozze - sezione Panarella - foglio 10, particella 352, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale ha 5.55.04, reddito dominicale: € 465,02, reddito agrario: € 315,22,

Corpo: L

Categoria: Terreno agricolo [T]

[REDACTED] - nuda proprietà per 1/1 - Bene ;

[REDACTED] - usufrutto per 1/1, sezione censuaria Papozze - sezione Panarella - foglio 10, particella 353, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale mq 5460, reddito dominicale: € 45,75, reddito agrario: € 31,02,

Corpo: M

Categoria: Terreno agricolo [T]

[REDACTED] - nuda proprietà per 1/1 - Bene Personale;

[REDACTED] - usufrutto per 1/1, sezione censuaria Papozze - sezione Panarella - foglio 10, particella 355, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale mq 5460, reddito dominicale: € 0,29, reddito agrario: € 0,20,

Corpo: N

Categoria: Terreno agricolo [T]

[REDACTED] - proprietà per 1/1 - Bene Personale, sezione censuaria Papozze - sezione Panarella - foglio 10, particella 337, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale ha 1.69.31, reddito dominicale: € 141,85, reddito agrario: € 96,19,

Corpo: O

Categoria: Terreno agricolo [T]

[REDACTED] - proprietà per 1/1 - in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Papozze - sezione Panarella - foglio 7, particella 57 porz. AA, qualità Seminativo , classe 2, superficie catastale ha 1.70.00, reddito dominicale: € 142,33, reddito agrario: € 96,58,

Corpo: P

Categoria: Terreno agricolo [T]

████████████████████ - proprietà per 1/1 - in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Papozze - sezione Panarella - foglio 7, particella 57 porz. AA, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale mq 1053, reddito dominicale: € 8,82, reddito agrario: € 5,98,

2. Stato di possesso

Bene: Viale Giacomo Matteotti n. 13 - Papozze (RO) - 45010

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Corpo: B

Possesso: Libero

Corpo: C

Possesso: Libero

Bene: Via C.A. Dalla Chiesa n. 11 (ex Viale Giacomo Matteotti n 11) - Papozze (RO) - 45010

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dalla moglie (comproprietaria per 1/2 non eseguita)

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dalla moglie (comproprietaria per 1/2 non eseguita)

Bene: VialSan Giacomo - Via Panarella - Papozze (RO) - 45010

Lotto: 003

Corpo: A

Possesso: Libero

Corpo: B

Possesso: Libero

Corpo: C

Possesso: Libero

Corpo: D

Possesso: Libero

Corpo: E

Possesso: Libero

Corpo: F

Possesso: Libero

Corpo: G

Possesso: Libero

Corpo: H

Possesso: Libero

Corpo: I

Possesso: Libero

Corpo: L

Possesso: Libero

Corpo: M

Possesso: Libero

Corpo: N

Possesso: Libero

Corpo: O

Possesso: Libero

Corpo: P

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Giacomo Matteotti n. 13 - Papozze (RO) - 45010

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via C.A. Dalla Chiesa n. 11 (ex Viale Giacomo Matteotti n 11) - Papozze (RO) - 45010

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via San Giacomo - Via Panarella - Papozze (RO) - 45010

Lotto: 003

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: F

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: G

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: H

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: I

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: L

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: M

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: N

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: O

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: P

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Giacomo Matteotti n. 13 - Papozze (RO) - 45010

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED] - Banca di C. C. VE-PD-RO - Banca An-
nia Soc. Coop.

Corpo: B

Creditori Iscritti: [REDACTED] - Banca di C. C. VE-PD-RO - Banca An-
nia Soc. Coop.

Corpo: C

Creditori Iscritti: [REDACTED] - Banca di C. C. VE-PD-RO - Banca An-
nia Soc. Coop.

Bene: Via C.A. Dalla Chiesa n. 11 (ex Viale Giacomo Matteotti n 11) - Papozze (RO) - 45010

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED] Banca di C. C. VE-PD-RO - Banca An-
nia Soc. Coop.

Corpo: B

Creditori Iscritti: [REDACTED] - Banca di C. C. VE-PD-RO - Banca An-
nia Soc. Coop.

Bene: Via San Giacomo - Via Panarella - Papozze (RO) - 45010

Lotto: 003

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED] - Banca di C. C. VE-PD-RO - Banca An-
nia Soc. Coop.

Corpo: B

Creditori Iscritti: [REDACTED] - Banca di C. C. VE-PD-RO - Banca An-
nia Soc. Coop.

Corpo: C**Creditori Iscritti:** [REDACTED] - Banca di C. C. VE-PD-RO - Banca An-
nia Soc. Coop.**Corpo: D****Creditori Iscritti:** [REDACTED] - Banca di C. C. VE-PD-RO - Banca An-
nia Soc. Coop.**Corpo: E****Creditori Iscritti:** [REDACTED] Banca di C. C. VE-PD-RO - Banca An-
nia Soc. Coop.**Corpo: F****Creditori Iscritti:** [REDACTED] - Banca di C. C. VE-PD-RO - Banca An-
nia Soc. Coop.**Corpo: G****Creditori Iscritti:** [REDACTED] - Banca di C. C. VE-PD-RO - Banca An-
nia Soc. Coop.**Corpo: H****Creditori Iscritti:** [REDACTED] - Banca di C. C. VE-PD-RO - Banca An-
nia Soc. Coop.**Corpo: I****Creditori Iscritti:** [REDACTED] - Banca di C. C. VE-PD-RO - Banca An-
nia Soc. Coop.**Corpo: L****Creditori Iscritti:** [REDACTED] - Banca di C. C. VE-PD-RO - Banca An-
nia Soc. Coop.**Corpo: M****Creditori Iscritti:** [REDACTED], Banca di C. C. VE-PD-RO - Banca An-
nia Soc. Coop.**Corpo: N****Creditori Iscritti:** [REDACTED], Banca di C. C. VE-PD-RO - Banca An-
nia Soc. Coop.**Corpo: O****Creditori Iscritti:** [REDACTED] - Banca di C. C. VE-PD-RO - Banca An-
nia Soc. Coop.**Corpo: P****Creditori Iscritti:** [REDACTED] - Banca di C. C. VE-PD-RO - Banca An-
nia Soc. Coop.**5. Comproprietari****Beni:** Viale Giacomo Matteotti n. 13 - Papozze (RO) - 45010**Lotto:** 001**Corpo: A**

Comproprietari: [REDACTED] (quota di 1/2 di proprietà)

Corpo: B

Comproprietari: [REDACTED] (quota di 1/2 di proprietà)

Corpo: C

Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

Comproprietari: [REDACTED] (1/8) - [REDACTED]
[REDACTED] (1/4) - [REDACTED]
(1/8) - [REDACTED] (1/8) - [REDACTED]
[REDACTED] (1/8) - [REDACTED] (1/8)

Beni: Via C.A. Dalla Chiesa n. 11 (ex Viale Giacomo Matteotti n 11) - Papozze (RO) - 45010

Lotto: 002

Corpo: A

Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

Comproprietari: [REDACTED] (quota di 1/2 di proprietà)

Corpo: B

Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

Comproprietari: [REDACTED] (quota di 1/2 di proprietà)

Beni: Via San Giacomo - Via Panarella - Papozze (RO) - 45010

Lotto: 003

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

Corpo: E

Comproprietari: Nessuno

Corpo: F

Comproprietari: Nessuno

Corpo: G

Comproprietari: Nessuno

Corpo: H

Comproprietari: Nessuno

Corpo: I

Comproprietari: Nessuno

Corpo: L

Comproprietari: Nessuno

Corpo: M

Comproprietari: Nessuno

Corpo: N

Comproprietari: Nessuno

Corpo: O

Comproprietari: Nessuno

Corpo: P

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Giacomo Matteotti n. 13 - Papozze (RO) - 45010

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Dato non conosciuto

Corpo: B

Misure Penali: Dato non conosciuto

Corpo: C

Misure Penali: Dato non conosciuto

Beni: Via C.A. Dalla Chiesa n. 11 (ex Viale Giacomo Matteotti n 11) - Papozze (RO) - 45010

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: Dato non conosciuto

Corpo: B

Misure Penali: Dato non conosciuto

Beni: Via San Giacomo - Via Panarella - Papozze (RO) - 45010

Lotto: 003

Corpo: A

Misure Penali: Dato non conosciuto

Corpo: B

Misure Penali: Dato non conosciuto

Corpo: C

Misure Penali: Dato non conosciuto

Corpo: D

Misure Penali: Dato non conosciuto

Corpo: E

Misure Penali: Dato non conosciuto

Corpo: F

Misure Penali: Dato non conosciuto

Corpo: G

Misure Penali: Dato non conosciuto

Corpo: H

Misure Penali: Dato non conosciuto

Corpo: I

Misure Penali: Dato non conosciuto

Corpo: L

Misure Penali: Dato non conosciuto

Corpo: M

Misure Penali: Dato non conosciuto

Corpo: N

Misure Penali: Dato non conosciuto

Corpo: O

Misure Penali: Dato non conosciuto

Corpo: P

Misure Penali: Dato non conosciuto

ASTAlegale.net

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Giacomo Matteotti n. 13 - Papozze (RO) - 45010

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via C.A. Dalla Chiesa n. 11 (ex Viale Giacomo Matteotti n 11) - Papozze (RO) - 45010

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via San Giacomo - Via Panarella - Papozze (RO) - 45010

Lotto: 003

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: F

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: G

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: H

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: I

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: L

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: M

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: N

Continuità delle trascrizioni: SI

ASTAlegale.net

Corpo: O

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: P

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo**Bene:** Viale Giacomo Matteotti n. 13 - Papozze (RO) - 45010**Lotto:** 001**Valore complessivo intero: € 98.474,70 - (Valore quota di 1/2 € 49.000,00)****Bene:** Via C.A. Dalla Chiesa n. 11 (ex Viale Giacomo Matteotti n 11) - Papozze (RO) - 45010**Lotto:** 002**Valore complessivo intero: € 368.000,00 - (Valore quota di 1/2 € 184.000,00)****Bene:** Via San Giacomo - Via Panarella - Papozze (RO) - 45010**Lotto:** 003**Valore complessivo intero: € 275.000,00****QUESITO**

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni 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 personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 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 potr 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 potr 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 dell'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 delle 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 informazione 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 compresi 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 redigere 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 procedente 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 quanto 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 della 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 esse 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 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 trascrizioni;
- 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, abitazione, ecc.)

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- Difformità urbanistiche - edilizie
- Difformità Catastali

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla 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 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 provvisto della attestazione/ certificazione.

- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

- La valutazione complessiva dei beni, 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 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 e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a 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:

- 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 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 precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o 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 compact disc 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 del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario.

6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedente 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 precedente, 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 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 nonchè 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 **Papozze (RO)**
Località/Frazione
Viale Giacomo Matteotti n. 13

Lotto di vendita: 001

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: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Giacomo Matteotti n. 13

Note: Appartamento piano terra e primo (foglio 6 Papozze - sezione urbana PAP: particella 201), con annesso la quota di comproprietà indivisa di 1/2 sulla particella identificate al catasto terreni al foglio 6 di Papozze - sezione Papozze - particella n. 228, e quota indivisa di 1/8 sulla particella 229, adibita a stradello di accesso all'unità immobiliare facente parte di un complesso immobiliare di piani due edificato in linea e a blocco, composto da n. 4 appartamenti, ricadente in zona centrale residenziale del comune di Papozze (RO).

L'appartamento è composto al piano terra da : Ingresso / vano scala - ripostiglio - w.c. - porticato esterno, ed al piano primo da: n. 2 corridoi -cucina / pranzo - soggiorno - n. 2 vani letto - bagno - terrazzo esterno. L'accesso all'unità immobiliare, avviene attraverso la particella 229 di mq 209 del foglio 6 di Papozze - sezione Papozze, terreno adibito a strada di accesso, in comproprietà con altri per la loro quota indivisa di comproprietà.

L'intera area cortiliva sulla quale sorge il fabbricato, risulta completamente recintata.

Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione, in quanto l'appartamento risulta disabitato da circa 13 anni.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Appartamento in comproprietà per 1/2, con [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - proprietà per 1/2 - [REDACTED]
[REDACTED] - proprietà per 1/2, foglio 6, particella 201, indirizzo Viale Giacomo Matteotti n. 13, piano Terra - 1°, comune Papozze - sezione urbana PAP, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6,5, superficie mq 132 (totale escluse aree scoperte mq 129), rendita € 436,41.

Derivante da: Variazione del 08/01/2016 - protocollo RO0000685 in atti dal 08/01/2016 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 88 . 1/2016)

Beni in **Papozze (RO)**
Località/Frazione
Via C.A. Dalla Chiesa n. 11 (ex Viale Giacomo Matteotti n. 11)

Lotto di vendita : 002

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: A.

Abitazione in villini [A7] sito in Via C.A. Dalla Chiesa n. 11 (ex Viale Giacomo Matteotti n 11)

Note: Villetta piano terra/rialzato e primo (foglio 9 Papozze - sezione urbana PAP: particella 1450 sub. 1), con annesso garage al piano seminterrato (foglio 9 Papozze - sezione urbana PAP: - particella 1450 sub. 2), e terreno cortilivo di pertinenza ad uso esclusivo, ricadente in zona centrale residenziale del comune di Papozze (RO).

L'abitazione, è composta al piano terra/rialzato da : n. 2 porticati esterni - terrazzo - ingresso - soggiorno - cucina - studio - n. 2 ripostigli - scala interna - salotto - w.c. - lavanderia , ed al piano primo da: corridoio - n. 3 vani letto - w.c. - terrazzo esterno.

L'intera area cortiliva sulla quale sorge il fabbricato, risulta completamente recintata.

Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione, con finiture di pregio e piccola piscina esterna.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni.

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Appartamento in comproprietà per 1/2, con [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - proprietà per 1/2 [REDACTED]
[REDACTED] - proprietà per 1/2, foglio 9, particella 1450, subalterno 1, indirizzo Via C.A. Dalla Chiesa n. 11 - (ex Viale Giacomo Matteotti n. 11), piano Terra - 1°, comune Papozze - sezione urbana PAP, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 9,5, superficie mq 246 (totale escluse aree scoperte mq 224), rendita € 932,20.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 -inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: A Nord: particelle 1391 - 1409 - a Est: particella 1321 - a Sud: particella 1236 - a Ovest: particelle 1456 - 1457. Salvo più precisi e attuali

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento trascritto.

Fabbricato sprovvisto di attestato di prestazione energetica dell'edificio.

Al catasto terreni la particella 1450, è censita al foglio 9 di Papozze - sezione Papozze - E.U. di mq 1087.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo, si è accertato la presenza di **abusi edilizi sanabili , quali:**

a) - maggiori dimensioni del locale garage al piano seminterrato, rispetto allo stato concesso con concessione edilizia n. 19/2002 del 20/06/2002;

b) – diversa forma geometrica della scala esterna di accesso al terrazzo esterno;

e la presenza di abusi edilizi non sanabili:

c) - creazione di cinque locali al piano seminterrato, adibiti a: tavernetta, disbrigo e ripostiglio, ricavati nella porzione di fabbricato, che nel progetto concesso, era adibito a volume tecnico (vespaio);

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento delle planimetrie catastali con pratica Docfa

Descrizione delle opere da sanare:

Abusi sanabili:

a) - Maggiori dimensioni del locale garage al piano seminterrato, rispetto allo stato concesso con concessione edilizia n. 19/2002 del 20/06/2002;

b) – diversa forma geometrica della scala esterna di accesso al terrazzo esterno;

Abusi non sanabili:

c) - creazione di cinque locali al piano seminterrato, adibiti a: tavernetta, disbrigo e ripostiglio, ricavati nella porzione di fabbricato, che nel progetto concesso, era da adibirsi a volume tecnico (vespaio), opere per le quali è previsto il ripristino dello stato dei luoghi, mediante la chiusura della porta di accesso a tali locali, mantenendoli adibiti a vespaio

Spese tecniche presentazione pratica Docfa per aggiornamento planimetrie catastali: **€ 800,00**

Diritti di presentazione planimetrie catastali aggiornate: **€ 100,00**

Oneri Totali: **€ 900,00**

Note: Il futuro aggiudicatario, dovrà a sua cura e spese presentare la pratica Docfa al catasto fabbricati per aggiornamento delle planimetrie catastali, dopo aver presentato la pratica S.C.I.A. a sanatoria per le opere sanabili, e procedere al ripristino dello stato dei luoghi delle opere non sanabili.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Non conforme per la presenza di abusi edilizi sanabili e abusi edilizi non sanabili.

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Via C.A. Dalla Chiesa n. 11 ex Viale Giacomo Matteotti n. 11)

Note: Garage piano seminterrato (foglio 9 Papozze - sezione urbana PAP: - particella 1450 sub. 2).

Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Garage in comproprietà per 1/2, con [REDACTED]

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - proprietà per 1/2 [REDACTED]
[REDACTED] - proprietà per 1/2, foglio 9, particella 1450, subalterno 2, indirizzo Via C.A. Dalla Chiesa 11(ex Viale Giacomo Matteotti n. 11), piano S1 , comune Papozze - sezione urbana PAP, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 95 , superficie mq 100, rendita € 181,53

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 -inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: A Nord: particelle 1391 - 1409 - a Est: particella 1321 - a Sud: particella 1236 - a Ovest: particelle 1456 - 1457. Salvo più precisi e attuali

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento trascritto.

Fabbricato sprovvisto di attestato di prestazione energetica dell'edificio.

Al catasto terreni la particella 1450, è censita al foglio 9 di Papozze - sezione Papozze - E.U. di mq 1087

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Villetta ad uso civile abitazione piano terra/rialzato e primo (foglio 9 Papozze - sezione urbana PAP: - particella 1450 sub. 1), con annesso garage al piano seminterrato (foglio 9 Papozze - sezione urbana PAP: - particella 1450 sub. 2), e terreno cortilivo di pertinenza ad uso esclusivo, ricadente in zona centrale residenziale del comune di Papozze (RO).

L'intera area cortiliva sulla quale sorge il fabbricato, risulta completamente recintata.

Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione, con finiture di pregio, e piccola piscina esterna.

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: Municipio (Buone), Scuole (Buone), Poste e telecomunicazioni (Buone), Banca (Buone)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Parco Del Delta Del Po.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus Km 1

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione in villini [A7] sito in Papozze (RO), Via C.A. Dalla Chiesa n. 11 (ex Viale Giacomo Matteotti n. 11)

Immobile occupato dal debitore, dalla comproprietaria non esecutata, e dai suoi familiari.

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Papozze (RO), Via C.A. Dalla Chiesa n. 11 (ex Viale Giacomo Matteotti n. 11)

Immobile occupato dal debitore, dalla comproprietaria non esecutata, e dai suoi familiari

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 giudiziale attiva a favore di [REDACTED]

Derivante da: Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 400.000,00 ;

A rogito di Tribunale di Rovigo in data 02/08/2017 – Rep. n. 838/2017; Iscritto /trascritto a ROVIGO in data 25/09/2017 ai nn. 7370/1135 ;

Note: Ipoteca Giudiziale a favore del [REDACTED]

[REDACTED] che colpisce tutti gli immobili di proprietà dell'esecutato, e ricadenti nei lotti di vendita n. 1 - 2 - 3.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca di C. C. VE-PD-RO - Banca Annia Soc. Coop. / contro [REDACTED]

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili ;

A rogito di Tribunale di Rovigo in data 23/11/2018 – Rep. n. 3421/2018, iscritto/trascritto a ROVIGO in data 20/12/2018 ai nn. 10248/7163;

Pignoramento immobiliare a favore della Banca di Credito Cooperativo di VE - PD - RO, Banca Annia Soc. Coop, che colpisce tutti gli immobili di proprietà dell'esecutato, e ricadenti nei lotti di vendita n. 1 - 2 - 3.

Si evidenzia, che il pignoramento risulta errato relativamente alla particella 229 di mq 209 - identificata al foglio 6 di Papozze - sezione Papozze, in quanto le quote di comproprietà spettanti all'esecutato [REDACTED]

[REDACTED] sono di 1/8 ciascuno, e non di 1/2 ciascuno come invece riportato nel pignoramento immobiliare trascritto, fermo restando le quote esatte degli altri comproprietari.

Inoltre, successivamente alla data del pignoramento immobiliare trascritto a Rovigo in data 20/12/2018 ai nn RG 10248 / RP 7163, il sottoscritto perito estimatore su autorizzazione del creditore precedente, ha eseguito atti di aggiornamento catastale al catasto fabbricati ed al catasto terreni, per avvenuta demolizioni dei fabbricati identificati al Foglio 10 di Papozze - sezione urbana PAN. - particella n. 20 sub. 1 -2 - 3, e dell'area urbana identificata al Foglio 10 di Papozze - sezione Panarella - particella n. 350, fermo restando che gli immobili citati nel pignoramento immobiliare trascritto a Rovigo in data 20/12/2018 ai nn RG 10248 / RP 7163 (particelle n. 20 - 350), corrispondono agli immobili attuali oggetto di variazione catastale, a cui è seguita una diversa identificazione catastale.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna

4.3 Misure Penali : Dato non conosciuto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione in villini [A7] sito in Papozze (RO), Via C.A. Dalla Chiesa n. 11 (ex Viale Giacomo Matteotti n.11);

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Papozze (RO), Via C.A. Dalla Chiesa n. 11 (ex Viale Giacomo Matteotti n. 11)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - proprietario per 1/2 - [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per 1/2, **proprietari ante ventennio ad oggi** .

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Lidio Schiavi di Adria , in data 23/10/1990-
rep. n. 41122, trascritto a Rovigo, in data 17/11/1990, ai nn. 8220/5860.

Note: Atto di compravendita con il quale [REDACTED]
[REDACTED], acquistavano in regime di comunione legale per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, il terreno identificato al catasto terreni al foglio 9 di Papozze - sezione Papozze - particella 1346 di mq 1087, ora particella 1450 sulla quale è stato edificato il fabbricato ricadente nella presente esecuzione immobiliare.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in Via C.A. Dalla Chiesa n. 11 (ex Viale Giacomo Matteotti n. 11)

Numero pratica: 21/90

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 21/12/1990 al n. di prot. 4463
 Rilascio in data 07/01/1992 al n. di prot. 4463/90
 NOTE: Concessione Edilizia n. 78/90 del 07/01/1992

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

Abitazione in villini [A7] sito in Via C.A. Dalla Chiesa n. 11 (ex Viale Giacomo Matteotti n 11)

Numero pratica: 10/2002

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 78/1990
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 09/03/2002 al n. di prot. 986
 Rilascio in data 06/04/2002 al n. di prot. 986
 NOTE: Concessione Edilizia n. 10/2002 del 09/03/2002

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

Abitazione in villini [A7] sito in Via C.A. Dalla Chiesa n. 11 (ex Viale Giacomo Matteotti n. 11)

Numero pratica: 19/2002

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 10 /2002 del 06/04/2002
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 23/05/2002 al n. di prot. 2042
 Rilascio in data 20/06/2002 al n. di prot. 2042
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.
 NOTE: Concessione Edilizia n. 19/2002 del 20/06/2002

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo, si è accertato la presenza **di abusi edilizi sanabili , quali:**

a) - maggiori dimensioni del locale garage al piano seminterrato, rispetto allo stato concessionato con concessione edilizia n. 19/2002 del 20/06/2002;

b) – diversa forma geometrica della scala esterna di accesso al terrazzo esterno;

e la presenza di abusi edilizi non sanabili:

c) - creazione di cinque locali al piano seminterrato, adibiti a: tavernetta, disbrigo e ripostiglio, ricavati nella porzione di fabbricato, che nel progetto concessionato, era adibito a volume tecnico (vespaio);
 Regularizzabili mediante: S.C.I.A. a sanatoria in conformità al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e succ. mod.

Descrizione delle opere da sanare:

Abusi edilizi sanabili:

a) - Maggiori dimensioni del locale garage al piano seminterrato, rispetto allo stato concessionato con concessione edilizia n. 19/2002 del 20/06/2002;

b) – diversa forma geometrica della scala esterna di accesso al terrazzo esterno;

Abusi edilizi non sanabili:

c) - creazione di cinque locali al piano seminterrato, adibiti a: tavernetta, disbrigo e ripostiglio, ricavati nella porzione di fabbricato, che nel progetto concessionato, era da adibirsi a volume tecnico (vespaio), opere per le quali è previsto il ripristino dello stato dei luoghi, mediante la chiusura della porta di accesso a tali locali, mantenendoli adibiti a vespaio.

Spese tecniche redazione pratica S.C.I.A. a sanatoria: € 2.000,00

Diritti di segreteria per oblazione e presentazione pratica S.C.I.A. a sanatoria: € 616,00

Opere edilizie di ripristino dello stato dei luoghi per le opere non sanabili (locali abusivamente ricavati nel vano progettualmente previsto come vespaio): € 1.000,00

Oneri Totali: € 3.616,00

Note: Il futuro aggiudicatario, dovrà a sua cura e spese presentare la pratica S.C.I.A. a sanatoria per le opere sanabili e procedere al ripristino dello stato dei luoghi delle opere non sanabili.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Non conforme per la presenza di abusi edilizi sanabili ed abusi edilizi non sanabili.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Note sulla conformità: Conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Note sulla conformità: Conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: B



Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

Villetta singola, composta al piano terra / rialzato da : n. 2 porticati esterni - terrazzo - Ingresso - soggiorno - cucina - studio - n. 2 ripostigli - scala interna - salotto - w.c. - lavanderia , ed al piano primo da: corridoio - n. 3 vani letto - w.c. - terrazzo esterno.

L'intera area cortiliva sulla quale sorge il fabbricato, risulta completamente recintata.

Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione, con finiture di pregio e piccola piscina esterna.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **360,90**

E' posto al piano: Terra - Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m. H = ml 2.70

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono stato di manutenzione e conservazione

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: laterizio e c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: esterna a rampa unica materiale: legno ubicazione: esterna condizioni: sufficienti Note: Scala esterna in legno per accesso al terrazzo posto al piano primo
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: laterizio e c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: Ferro zincato apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: La pavimentazione al piano terra è costituita da marmo nel locale salotto e ripostiglio, da piastrelle in ceramica negli altri locali posti al piano terra / rialzato, e da parquet in legno nel reparto notte, posto al piano primo.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Antifurto	tipologia: a radars e contatti perimetrali combinatore tel.: presente condizioni: buone conformità: da collaudare
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali in alluminio diffusori: convettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Impianto con caldaia murale e termosifoni in alluminio, centralizzato e suddiviso in zone.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione delle superfici è avvenuta uniformandosi agli orientamento correnti, assumendo le indicazioni riportate nell'edizione 2011 " Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, recepite nella edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e quindi tradotte nel " Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. Pertanto, la determinazione della superfici commerciali, previo rilievo di ciascuna delle unità immobiliari, è avvenuta con i criteri di seguito elencati: a) - L'area dell'unità immobiliare comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 per quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25; b) - Le superfici accessorie sono state rilevate per destinazione e pe-

sata secondo i seguenti specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35% - balconi con vista, 30% - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35% - Locali accessori abitabili all'interno del fabbricato principale, 80% - Locali accessori al fabbricato principale, 35% - autorimessa/garage, 50% - posto auto coperto, 30% - terreno ad uso esclusivo. 10% - terreno in comproprietà, 5% La superficie indicata è quella esterna lorda

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Porticato P.T.	superf. esterna lorda	44,00	0,35	15,40
Porticato P.T.	superf. esterna lorda	30,00	0,35	10,50
Terrazzo P.T.	superf. esterna lorda	56,00	0,35	19,60
Ingresso P.T.	superf. esterna lorda	9,00	1,00	9,00
Soggiorno P.1*	superf. esterna lorda	35,00	1,00	35,00
Cucina P.T.	superf. esterna lorda	16,00	1,00	16,00
Studio P.T.	superf. esterna lorda	14,40	1,00	14,40
Ripostiglio P.T.	superf. esterna lorda	7,40	1,00	7,40
Scala interna P.T.	superf. esterna lorda	10,40	1,00	10,40
Salotto P.T.	superf. esterna lorda	20,60	1,00	20,60
Ripostiglio P.T.	superf. esterna lorda	14,40	1,00	14,40
W.C. P.T.	superf. esterna lorda	8,00	1,00	8,00
Lavanderia P.T.	superf. esterna lorda	8,40	1,00	8,40
Corridoio P.1°	superf. esterna lorda	9,80	1,00	9,80
Letto P.1°	superf. esterna lorda	21,00	1,00	21,00
W.C. P.1°	superf. esterna lorda	11,50	1,00	11,50
Letto P.1°	superf. esterna lorda	12,00	1,00	12,00
Letto P.1°	superf. esterna lorda	12,00	1,00	12,00
Terrazzo esterno P.1°	superf. esterna lorda	21,00	0,35	7,35
		360,90		262,75

Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto B

Garage piano seminterrato (foglio 9 Papozze - sezione urbana PAP: - particella 1450 sub. 2).
Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

E' posto al piano: Terra - Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m. H = ml 2.50

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono stato di manutenzione e conservazione

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Portone in P.V.C. condizioni: buone Note: Portone di accesso coibentato fornito di apertura telecomdata

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
-----------	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione delle superfici è avvenuta uniformandosi agli orientamento correnti, assumendo le indicazioni riportate nell'edizione 2011 "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, recepite nella edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e quindi tradotte nel "Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. Pertanto, la determinazione della superfici commerciali, previo rilievo di ciascuna delle unità immobiliari, è avvenuta con i criteri di seguito elencati: a) - L'area dell'unità immobiliare comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 per quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25; b) - Le superfici accessorie sono state rilevate per destinazione e pesata secondo i seguenti specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35% - balconi con vista, 30% - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35% - Locali accessori abitabili all'interno del fabbricato principale, 80% - Locali accessori al fabbricato principale, 35% - autorimessa/garage, 50% - posto auto coperto, 30% - terreno ad uso esclusivo. 10% - terreno in comproprietà, 5% La superficie indicata è quella esterna lorda

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage P.T.	superf. esterna lorda	100,00	0,50	50,00
		100,00		50,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

La determinazione del più probabile valore di mercato avviene applicando il metodo di stima sintetico comparativo, basato sui valori unitari assegnati per recenti compravendite immobiliari di immobili simili e/o similari per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, valore riferito alle superfici lorde commerciali dei locali (superficie ragguagliata applicando i relativi coefficienti per i locali accessori), comprensivo del valore del sedime del fabbricato e del terreno cortilivo di pertinenza da uso esclusivo, nello stato di manutenzione e conservazione in cui attualmente si trova ogni singola unità immobiliare da stimare.

Dalla risultanza dei dati rilevati, applicando il metodo estimativo M.C.A. (metodo comparativo di mercato), per immobili simili ricadenti nello stesso segmento di mercato in zona e zone limitrofe, e tenuto conto dell'andamento negativo del mercato immobiliare, si può assumere un parametro unitario per la villetta, pari ad **€ 1.400,00/mq.**

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Ufficio tecnico di Papozze;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Papozze;

Altre fonti di informazione: Operatori del settore immobiliare presenti in zona.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 367.850,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Porticato P.T.	15,40	€ 1.400,00	€ 21.560,00
Porticato P.T.	10,50	€ 1.400,00	€ 14.700,00
Terrazzo P.T.	19,60	€ 1.400,00	€ 27.440,00
Ingresso P.T.	9,00	€ 1.400,00	€ 12.600,00
Soggiorno P.1*	35,00	€ 1.400,00	€ 49.000,00
Cucina P.T.	16,00	€ 1.400,00	€ 22.400,00
Studio P.T.	14,40	€ 1.400,00	€ 20.160,00
Ripostiglio P.T.	7,40	€ 1.400,00	€ 10.360,00
Scala interna P.T.	10,40	€ 1.400,00	€ 14.560,00
Salotto P.T.	20,60	€ 1.400,00	€ 28.840,00
Ripostiglio P.T.	14,40	€ 1.400,00	€ 20.160,00
W.C. P.T.	8,00	€ 1.400,00	€ 11.200,00
Lavanderia P.T.	8,40	€ 1.400,00	€ 11.760,00
Corridoio P.1°	9,80	€ 1.400,00	€ 13.720,00
Letto P.1°	21,00	€ 1.400,00	€ 29.400,00
W.C. P.1°	11,50	€ 1.400,00	€ 16.100,00
Letto P.1°	12,00	€ 1.400,00	€ 16.800,00
Letto P.1°	12,00	€ 1.400,00	€ 16.800,00
Terrazzo esterno P.1°	7,35	€ 1.400,00	€ 10.290,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 367.850,00
Valore corpo			€ 367.850,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 367.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 183.925,00

B. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage P.T.	50,00	€ 1.400,00	€ 70.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.000,00
Valore corpo			€ 70.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in villini [A7]	262,75	€ 367.850,00	€ 183.925,00
B	Garage o autorimesse[G]	50,00	€ 70.000,00	€ 35.000,00

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%) € 65.677,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.516,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il sottoscritto perito estimatore, fatte le dovute considerazioni tecniche, economiche, vista la situazione dei luoghi, la composizione interna, strutturale, architettonica, e le dimensioni del compendio immobiliare, non ritiene sia possibile e conveniente procedere alla divisibilità degli immobili, per assegnare in natura la quota di 1/2 di proprietà, alla comproprietaria non eseguita, in quanto il risultato finale sarebbe antieconomico, con un importo di spesa da sostenersi sicuramente superiore all'incremento di valore da imputarsi complessivamente alle due unità immobiliari derivanti dall'immobile frazionato in natura.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova - (**valore dell'intero**): € 367.656,50

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova - (**valore quota di 1/2 di piena proprietà**), arrotondato pari a: € 184.000,00