

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Penelope SPV S.R.L.

(Avvocato [REDACTED])

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 151/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-02-2025 ore 09:30

- Giudice Delle Esecuzioni: Dottor MARCO PESOLI

- Custode Giudiziario: I.V.G. – sede di Rovigo

- Ubicazione immobili: Comune di Ceregnano - loc. Lama Polesine – Viale Eridania n. 316

- Lotto unico di vendita : Abitazione di tipo popolare - piano Terra - 1° + garage P.T.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico di vendita

Esperto alla stima: Geometra Roberto Tortello
VALUTATORE IMMOBILIARE
CERTIFICATO UNI 11558:2014
N. 0189_VI;
ISCRIZIONE REGISTRO EUROPEO VALUTA-
TORI
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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Eridania n. 316 - Lama Polesine - Ceregnano (RO) - 45010

Lotto: unico di vendita

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2; [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2; [REDACTED] - foglio 9, particella 37 Sub. 21 - Graffato con particella 256 Sub. 5, indirizzo Viale Eridania n. 316, piano terra - primo, comune Ceregnano (RO), categoria A/4, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie 73, rendita € 160,36

Corpo: B

Categoria: Garage o autorimessa [G]

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2; [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2; [REDACTED] - foglio 9, particella 282 SUB. 3, indirizzo Viale Eridania S.N.C., piano terra, comune Ceregnano (RO), categoria C/6, classe 3, consistenza mq 10, superficie mq 10, rendita € 28,41

2. Stato di possesso

Bene: Viale Eridania n. 316 - Lama Polesine - Ceregnano (RO) - 45010

Lotto: unico di vendita

Corpo: A

Possesso: Occupato dal [REDACTED]

Corpo: B

Possesso: Occupato dal [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Eridania n. 316 - Lama Polesine - Ceregnano (RO) - 45010

Lotto: unico di vendita

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Eridania n. 316 - Lama Polesine - Ceregnano (RO) - 45010

Lotto: unico di vendita

Corpo: A

Creditori Iscritti: Penelope SPV Srl

Corpo: B

Creditori Iscritti: Penelope SPV Srl

5. Comproprietari

Beni: Viale Eridania n. 316 - Lama Polesine - Ceregnano (RO) - 45010

Lotto: unico di vendita

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Eridania n. 316 - Lama Polesine - Ceregnano (RO) - 45010

Lotto: unico di vendita

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Eridania n. 316 - Lama Polesine - Ceregnano (RO) - 45010

Lotto: unico di vendita

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Eridania n. 316 - Lama Polesine - Ceregnano (RO) - 45010

Lotto: unico di vendita

Valore complessivo intero: € 23.000,00

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 potrà 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 potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.**

1. **PROVEDA** 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 informazioni 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 fascicoletti 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; nonchè 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 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 pos-

nesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonchè 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, nonchè 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 procedente; 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 procedente 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 procedente, 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 **Ceregnano (RO)**
Località/Frazione **Lama Polesine**
Viale Eridania n. 316

Lotto: unico di vendita

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 popolare [A4] sito in frazione: Lama Polesine, Viale Eridania n. 316

Note: Appartamento ad uso abitativo piano terra - 1° (catasto fabbricati foglio 9 di Ceregnano (RO) - particella 37 sub. 21 - graffato con particella 256 sub. 5), con annesso la quota di proprietà indivisa sulle parti comuni dell'intero edificio condominiale e sull'area coperta e scoperta ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile (catasto terreni foglio 9 di Ceregnano (RO) - particella 37 - Ente urbano di mq 120 - particella 256 - Ente urbano di mq 303 - particella 327 - Ente urbano di mq 738). Facente parte ad un complesso immobiliare in cattivo stato di manutenzione e conservazione, in quanto mai oggetto di alcun intervento edilizio di ordinaria e/o di straordinaria manutenzione, edificato in linea e a blocco di piani due, composto da n. 7 unità abitative, ricadente in zona periferica del comune di Ceregnano (RO).

L'appartamento in cattivo stato di manutenzione e di conservazione, risulta composto al piano terra da: Cucina - pranzo - anti w.c. - w.c. - scala interna, ed al piano primo da: Disimpegno - n. 2 vani letto, con annesso adiacenza esterna composta da cantina esterna piano terra, e ripostiglio esterno piano primo.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2; [REDACTED]

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2; [REDACTED]

[REDACTED], foglio 9, particella 37 Sub. 21 - Graffato con particella 256 Sub. 5, indirizzo Viale Eridania n. 316, piano terra - primo, comune Ceregnano (RO), categoria A/4, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie 73, rendita € 160,36

Derivante da: Variazione Toponomastica del 25/06/2024 - pratica n. RO0035186, in atti dal 25/06/2024 (n. 35186. 1/2024)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'intero edificio condominiale e sull'area coperta e scoperta ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile (catasto terreni foglio 9 di Ceregnano (RO) - particella 37 - Ente urbano di mq 120 - particella 256 - Ente urbano di mq 303 - particella 327 - Ente urbano di mq 738).

Confini: A Nord: particella 256 sub. 4 - a Est: su corte comune condominiale - a Sud: particella 256 sub. 6 - a Ovest: su corte comune condominiale. Salvo i più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nel pignoramento immobiliare trascritto.

Fabbricato sprovvisto di attestazione energetica dell'edificio.

Al catasto terreni la particella: 37 risulta censita E.U. di mq 120 - la particella 256 risulta censita E.U. di mq 303 - la particella 282 risulta censita E.U. di mq 210 - la particella 327 risulta censita E.U. di mq 738

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Lama Polesine, Viale Eridania n. 316

Note: Garage esterno in lamiera zincata piano terra (catasto fabbricati foglio 9 di Ceregnano (RO) - particella 282 sub. 3, e la quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'intero edificio condominiale e sull'area coperta e scoperta ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile (catasto terreni foglio 9 di Ceregnano (RO) -- particella 282 - Ente urbano di mq 210).

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2; [REDACTED]

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2; [REDACTED]

[REDACTED], foglio 9, particella 282 SUB. 3, indirizzo Viale Eridania S.N.C., piano terra, comune Ceregnano (RO), categoria C/6, classe 3, consistenza mq 10, superficie mq 10, rendita € 28,41

Derivante da: Classamento automatico del 18/0(1988 in atti dal 05/09/1990 (n. 108/1998)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'intero edificio condominiale e sull'area coperta e scoperta ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile (catasto terreni foglio 9 di Ceregnano (RO) - particella 282 - Ente urbano di mq 210).

Confini: A Nord: Ferrovia Dossobuono - a Est: particella 261- a Sud: particella 327 - a Ovest: particella 82. Salvo i più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nel pignoramento immobiliare trascritto.

Fabbricato sprovvisto di attestazione energetica dell'edificio.

Al catasto terreni la particella 282 risulta censita E.U. di mq 210.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento ad uso abitativo piano terra - 1° (catasto fabbricati foglio 9 di Ceregnano (RO) - particella 37 sub. 21 - graffato con particella 256 sub. 5), con annesso garage esterno piano terra (catasto fabbricati foglio 9 di Ceregnano (RO) - particella 282 sub. 3, e la quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'intero edificio condominiale e sull'area coperta e scoperta ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile (catasto terreni foglio 9 di Ceregnano (RO) - particella 37 - Ente urbano di mq 120 -.particella 256 - Ente urbano di mq 303 - particella 282 - Ente urbano di mq 210 - particella 327 - Ente Urbano di mq 738). Facente parte ad un complesso immobiliare in cattivo stato di manutenzione e conservazione, in quanto mai oggetto di alcun intervento edilizio di ordinaria e/o di straordinaria manutenzione, edificato in linea e a blocco di piani due, composto da n. 7 unità abitative, ricadente in zona periferica del comune di Ceregnano (RO).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: Residenziale - agricola a traffico locale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Comune di Ceregnano (Buone), Farmacia (Buone), Banca (Buone), Poste e telecomunicazioni (Buone), Stazione Carabinieri (Buone)

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Comune di Rovigo (RO).

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus Km 0.5, Strada Provinciale SP 4 - Rovigo - Adria KM 8

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ceregnano (RO), Viale Eridania n. 316

Occupato da [REDACTED]

Note: Immobile attualmente occupato da [REDACTED], ma da ritenersi libero alla data del decreto di trasferimento del tribunale.

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Ceregnano (RO), Viale Eridania n. 316

Occupato dal [REDACTED]

Note: Immobile attualmente occupato dal [REDACTED] ma da ritenersi libero alla data del decreto di trasferimento del tribunale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: Nessuna

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

- Ipoteca volontaria attiva a favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.P.A./ contro [REDACTED]

Derivante da: Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00 ;

A rogito di Notaio Simonetta Doro di Lendinara in data 16/03/2009 – Repertorio n. 43563/13786; Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 02/04/2009 ai nn. 3089/582 ; **Note:** Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.P.A. sede di Firenze / contro [REDACTED] che colpisce l'intera proprietà degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Durata anni 25

Dati precedenti relativi ai corpi: A -B

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore ITALFONDIARIO S.P.A. – sede Roma / contro [REDACTED]

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

A rogito di Tribunale di Rovigo in data 22/10/2011 – Repertorio n. 2055/2011 iscritto /trascritto a ROVIGO in data 02/11/2011 ai nn. 9925/6246;

Pignoramento immobiliare a favore di ITALFONDIARIO S.P.A. sede Roma/ contro [REDACTED]

[REDACTED] che colpisce l'intera proprietà degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

- Pignoramento a favore di Penelope SPV Srl/ contro [REDACTED]

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

A rogito di Tribunale di Rovigo in data 30/07/2014 ai nn. 2092 iscritto/trascritto a ROVIGO in data 12/09/2024 – repertorio n. 7620/5569;

Pignoramento immobiliare a favore di PENELOPE SPV S.P.A. sede Conegliano (TV) / contro [REDACTED] che colpisce l'intera proprietà degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A- 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 di tipo popolare [A4] sito in Ceregnano (RO), Viale Eridania n. 316

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: Quote di comproprietà indivise in conformità all'art. 1117 del C.C.

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 Presente

Note Indice di prestazione energetica: Non Presente

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Ceregnano (RO), Viale Eridania n. 316

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 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: Quote di comproprietà indivise in conformità all'art. 1117 del C.C.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1) - Precedenti proprietari:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - piena proprietà per 1/1. dal 15/10/2004 al 16/03/20029. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Sergio Viscardini di Rovigo, in data 15/10/2004 – Repertorio n. 117169; trascritto a Rovigo, in data 25/10/2004, ai nn. 11285/6744.

6.2) - Attuali proprietari:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2 e [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2; [REDACTED]
[REDACTED] Proprietari dal 16/03/2009 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simonetta Doro di Lendinara, in data 16/03/2009 – Repertorio n. 43562/13785; trascritto a Rovigo, in data 26/03/2009, ai nn. 2800/1745.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Lama Polesine, Viale Eridania n. 316

Numero pratica: PE n. 443/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Costruzione di n. 3 fabbricati per complessivi n. 3 locaòi ad uso garage

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/05/1986 al n. di prot. 2871

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot.

NOTE: Pratica di condono edilizio in conformità alla Legge Regionale n. 47/85, presentata il 30/05/1986

- prot. n. 2871, a cui è seguito il rilascio della Concessione Autorizzazione in Sanatoria in data 24/03/2024 - prot. n. 2871

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Lama Polesine, Viale Eridania n. 316

Numero pratica: Prot. n. 8925 del 22/11/2023

Intestazione:

Tipo pratica: Certificato di idoneità alloggio

Per lavori: Certificato di idoneità alloggio per 3 persone

Oggetto: Certificato di idoneità alloggio

Presentazione in data 18/11/2023 al n. di prot. 8799

Rilascio in data 22/11/2023 al n. di prot. 8925

NOTE: Certificato di idoneità alloggio per 3 persone

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Garage o autorimessa [G]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Conforme

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	A1 - COMPARTI E NUCLEI DI EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE
Norme tecniche di attuazione:	NORME DELLE ZONE A - CENTRO STORICO - GRADO DI PROTEZIONE 2 - CONSERVAZIONE TIPOLOGICA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

Appartamento ad uso abitativo piano terra - 1° (catasto fabbricati foglio 9 di Ceregnano (RO) - particella 37 sub. 21 - graffato con particella 256 sub. 5), con annesso la quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'intero edificio condominiale e sull'area coperta e scoperta ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile (catasto terreni foglio 9 di Ceregnano (RO) - particella 37 - Ente urbano di mq 120 -.particella 256 - Ente urbano di mq 303 - particella 327 - Ente urbano di mq 738).

Facente parte ad un complesso immobiliare in cattivo stato di manutenzione e conservazione, in quanto mai oggetto di alcun intervento edilizio di ordinaria e/o di straordinaria manutenzione, edificato in linea e a blocco di piani due, composto da n. 7 unità abitative, ricadente in zona periferica del comune di Ceregnano (RO).

L'appartamento in cattivo stato di manutenzione e di conservazione, risulta composto al piano terra da: Cucina - pranzo - anti w.c. - w.c. - scala interna, ed al piano primo da: Disimpegno - n. 2 vani letto, con annesso adiacenza esterna composta da cantina esterna piano terra, e ripostiglio esterno piano primo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **79,11**

E' posto al piano: terra - primo

L'edificio è stato costruito nel: Ante il 01/09/1967 (all'incirca anni 1950)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 316; ha un'altezza utile interna di circa m. piano terra H = ml 3,35 - piano primo H = ml 3.50

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: **scarso**

Condizioni generali dell'immobile: Cattivo stato di manutenzione e conservazione, in quanto mai oggetto di alcun intervento edilizio di ordinaria e/o straordinaria manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: laterizio e c.a. condizioni: pessime
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: scarse
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: scarse

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: pessime
-----------------	---

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: pessime
Manto di copertura	materiale: Tegole in cemento condizioni: pessime
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni rivestimento: pietra condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: pessime
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: scarse
Scale	posizione: interna rivestimento: c.a. condizioni: scarse
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: pessime conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: scarse conformità: da collaudare
Termico	Note: Unità immobiliare priva di impianto di riscaldamento

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	anni 1950
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

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, 60% - 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
Cucina P.T.	superf. esterna lorda	12,00	1,00	12,00
Pranzo P.T.	superf. esterna lorda	18,40	1,00	18,40
Anti W.C. P.T.	superf. esterna lorda	1,31	1,00	1,31
W.C. P.T.	superf. esterna lorda	2,10	1,00	2,10
Scala interna P.T.	superf. esterna lorda	2,40	1,00	2,40
Cantina Esterna P.T.	superf. esterna lorda	4,70	0,35	1,65
Letto P.1°	superf. esterna lorda	18,40	1,00	18,40
Letto P.1°	superf. esterna lorda	13,40	1,00	13,40
Disimpegno P.1°	superf. esterna lorda	1,70	1,00	1,70
Ripostiglio Esterno P.1°	superf. esterna lorda	4,70	0,35	1,65
		79,11		73,00

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

Garage esterno in lamiera zincata piano terra (catasto fabbricati foglio 9 di Ceregno (RO) - particella 282 sub. 3, e la quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'intero edificio condominiale e sull'area coperta e scoperta ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile (catasto terreni foglio 9 di Ceregno (RO) -- particella 282 - Ente urbano di mq 210).

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **10,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: anni 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero: S.N.C.; ha un'altezza utile interna di circa m. H= ml 2.00

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: **scarso**

Condizioni generali dell'immobile: Cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Varie:

Trattasi di garage in lamiera zincata

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, 60% - 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 singolo P.T.	superf. esterna lorda	10,00	0,50	5,00
		10,00		5,00

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 ed il terreno di pertinenza), comprensivo del valore del sedime del fabbricato e dell'area cortiliva di pertinenza, nel mediocre 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 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 civile abitazione che trovasi in cattivo stato di manutenzione e conservazione, pari ad **€ 350,00/mq.**

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo (RO);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo (RO);

Uffici del registro di Rovigo (RO);

Ufficio tecnico di Ceregnano (RO);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Comune di Ceregnano (RO) e comuni limitrofi.;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari ed operatori immobiliari presenti in zona..

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.553,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cucina P.T.	12,00	€ 350,00	€ 4.200,00
Pranzo P.T.	18,40	€ 350,00	€ 6.440,00
Anti W.C. P.T.	1,31	€ 350,00	€ 458,50
W.C. P.T.	2,10	€ 350,00	€ 735,00
Scala interna P.T.	2,40	€ 350,00	€ 840,00
Cantina Esterna P.T.	1,65	€ 350,00	€ 577,50
Letto P.1°	18,40	€ 350,00	€ 6.440,00
Letto P.1°	13,40	€ 350,00	€ 4.690,00
Disimpegno P.1°	1,70	€ 350,00	€ 595,00
Ripostiglio Esterno P.1°	1,65	€ 350,00	€ 577,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.553,50
Valore corpo			€ 25.553,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.553,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.553,50

B. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage singolo P.T.	5,00	€ 350,00	€ 1.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.750,00
Valore corpo			€ 1.750,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	73,00	€ 25.553,50	€ 25.553,50
B	Garage o autorimessa [G]	5,00	€ 1.750,00	€ 1.750,00

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%) **- € 4.095,53**

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: **+ € 23.207,97**

- Valore immobile nello stato in cui attualmente si trova, arrotondato a: **+ € 23.000,00**

8.6 Regime fiscale della vendita**Imposta di registro****Data generazione:****15-10-2024****- Deposito della relazione peritale:**

La presente perizia, viene deposita in formato cartaceo completa di allegati, ed invitata telematicamente presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Rovigo, e copia viene inviata tramite posta elettronica (email e/o pec), al custode giudiziario, al creditore procedente, ai creditori intervenuti, all'esecutato ed al suo legale.

- Allegati :

- 1) - Scheda Riassuntiva Commerciale del Lotto di Vendita
 - 2) - Planimetrie catastali del Lotto di Vendita
 - 3) - Documentazione Fotografica del Lotto di Vendita
 - 4) - Estratti di Mappa del catasto terreni
 - 5) - Estratti di partita e visure catasto terreni e catasto fabbricati
 - 6) - Documentazione Urbanistica – Amministrativa
 - 7) - Copia Atti notarili di Provenienza
 - 8) – Visure ipotecarie – Servizio Pubblicità Immobiliare
 - 9) - Raccomandate A.R. ed email di trasmissione della perizia
- Nota spese ed onorari

L'Esperto alla stima

Tortello geometra Roberto

(firmato digitalmente)

Scheda riassuntiva di natura commerciale da allegare all'ordinanza di vendita

- Esecuzione immobiliare n. 151/2024 - R.G.E.
- Giudice Esecuzione : Dottor MARCO PESOLI
- Custode Giudiziario : I.V.G. – Viale Don Lorenzo Milani n. 1 – Rovigo (RO)
- Procedente : PENELOPE SPV S.R.L. – sede Conegliano (TV)
(Avvocato [REDACTED])
- Esecutati : [REDACTED]

- LOTTO UNICO DI VENDITA

- VALORE DI STIMA € 23.000,00 (Euro Ventitremila/00)

- DIRITTO CHE SI VENDE : (Piena proprietà di 1000/1000)

Appartamento ad uso abitativo piano terra - 1° (catasto fabbricati foglio 9 di Ceregnano (RO) - particella 37 sub. 21 - graffato con particella 256 sub. 5), con annesso garage esterno piano terra (catasto fabbricati foglio 9 di Ceregnano (RO) - particella 282 sub. 3, e la quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'intero edificio condominiale e sull'area coperta e scoperta ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile (catasto terreni foglio 9 di Ceregnano (RO) - particella 37 - Ente urbano di mq 120 - particella 256 - Ente urbano di mq 303 - particella 282 - Ente urbano di mq 210 - particella 327 - Ente Urbano di mq 738). Facente parte ad un complesso immobiliare in cattivo stato di manutenzione e conservazione, in quanto mai oggetto di alcun intervento edilizio di ordinaria e/o di straordinaria manutenzione, edificato in linea e a blocco di piani due, composto da n. 7 unità abitative, ricadente in zona periferica del comune di Ceregnano (RO).

L'appartamento in cattivo stato di manutenzione e di conservazione, risulta composto al piano terra da: Cucina - pranzo - anti w.c. - w.c. - scala interna, ed al piano primo da: Disimpegno - n. 2 vani letto, con annesso adiacenza esterna composta da cantina esterna piano terra, e ripostiglio esterno piano primo.

Sito in comune di Ceregnano (RO) – località Lama Polesine –Viale Eridania n. 316,

identificato in:

- Catasto Fabbricati - Foglio 9 – Sezione Urbana CE

- particella 37 sub. 21- graffato con 256 sub. 5 - cat. A/4 – cl. 3 – vani 4,5 – mq 73

r .c. € 160,36 – Piano Terra – 1°

- particella 282 sub. 3 - cat. C/6 – cl. 3 – mq 10 - r .c. € 28,41 – Piano Terra

- Catasto Terreni - Foglio 9 – Sezione Ceregnano

- Quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'intero edificio condominiale e sull'area coperta e scoperta ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

- particella 37 - Ente Urbano di mq 120

- particella 256 - Ente Urbano di mq 303

- particella 282 - Ente Urbano di mq 210

- particella 327 - Ente Urbano di mq 738

Fra confini appartamento : A Nord: particella 256 sub. 4 - a Est: su corte comune condominiale - a Sud: particella 256 sub. 6 - a Ovest: su corte comune condominiale. Salvo i più precisi e attuali.

Fra confini garage: A Nord: Ferrovia Dossobuono - a Est: particella 261- a Sud: particella 327 - a Ovest: particella 82. Salvo i più precisi e attuali.

- **Occupazione del Bene** : Immobili attualmente occupati dal [REDACTED] ma da ritenersi liberi alla data del decreto di trasferimento del Tribunale.

- **Abusi Edilizi** : Non sono presenti abusi edilizi.