

Ing. Michela Sacchetto

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

Tribunale di Rovigo PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **BRISCA SECURITISATION S.R.L.**

Contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **234/2022+ 42/2024**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13.09.2024 ore 11:15

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

Custode Giudiziario: **Avv. Guido Previatello**

AGGIORNAMENTO 12.08.2024
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO OTTO
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI CASA ACCOSTATA ALLO STATO GREZZO
E QUOTA DI 1/3 DI PIENA PROPRIETA' DI AREA URBANA
FACENTE PARTE DEL COMPLESSO DENOMINATO
"CORTE FRANCO" IN COMUNE DI ARQUA' POLESINE (RO)

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di casa accostata allo stato grezzo e QUOTA DI 1/3 DI PIENA PROPRIETA' di area urbana, facente parte del complesso denominato "Corte Franco" sito in Comune di Arquà Polesine (RO), via P.zza Umberto I n. 1 int. 9.

Lotto: OTTO

Corpo: A

Categoria: abitazione di tipo economico [A3]

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

Catasto Fabbricati, Comune di Arquà Polesine (RO):

- **foglio 13, particella 854, subalterno 25**, indirizzo Via Roma n. SNC, piano T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 121 mq- totale escluse aree scoperte 121 mq, rendita Euro 278,37.

Confini corpo A: Nord particella 854 subalterno 15- 16, Est particella 854 subalterno 28, Sud particella 854 subalterno 26, Ovest particelle 955- 956.

NELLA VENDITA E' COMPRESA LA QUOTA PROPORZIONALE DI SPETTANZA SULLE PARTI COMUNI E SULLA'AREA COPERTA E SCOPERTA COSI' CENSITI:

Catasto Fabbricati, Comune di Arquà Polesine (RO):

- **foglio 13, particella 854, subalterno 28**, indirizzo Via Roma n. SNC, piano T, BCNC (corte);
- **foglio 13, particella 116, subalterno 15**, indirizzo Via Roma n. SNC, piano T, BCNC.

Catasto Terreni, Comune di Arquà Polesine (RO):

- **foglio 13, particella 854**, qualità ente urbano, superficie catastale 1082 mq;
- **foglio 13, particella 116**, qualità ente urbano, superficie catastale 376 mq;
- **foglio 13, particella 931**, qualità ente urbano, superficie catastale 147 mq;
- **foglio 13, particella 740**, qualità area, superficie catastale 80 mq.

Confini per la particella 854, ente urbano: Nord particella 116, Est particella 920, Sud particelle 122-740-119-481, Ovest particelle 119-955-956.

Confini per la particella 116, ente urbano: Nord particelle 931- 932- 933- 934, Est particella 922, Sud particelle 920- 854, Ovest particelle 781- 779.

Confini per la particella 931, ente urbano: Nord particella 930, Est particella 932, Sud particella 116 subalterno 15, Ovest via Giuseppe Garibaldi.

Confini per la particella 740 area: Nord particella 854 subalterno 28, Est particella 122, Sud P.zza Umberto I e particelle 739, 119, Ovest particella 119.

Corpo: B

Categoria: area urbana [F1]

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

Catasto Fabbricati, Comune di Arquà Polesine (RO):

- **foglio 13, particella 955**, indirizzo Via Roma n. SNC, piano T, categoria F/1, consistenza 5 mq.
- **foglio 13, particella 956**, indirizzo Via Roma n. SNC, piano T, categoria F/1, consistenza 6 mq.

Catasto Terreni, Comune di Arquà Polesine (RO):

- **foglio 13, particella 955**, qualità ente urbano, superficie catastale 5 mq.
- **foglio 13, particella 956**, qualità ente urbano, superficie catastale 6 mq.

Confini corpo B: Nord particella 116 subalterno 15, Est particella 854 subalterni 16- 25- 26,
Sud particella 481, Ovest particelle 781- 780- 112.

2. Stato di possesso

L'immobile risulta libero.

3. Prezzo

Valore complessivo Euro € 61.600,00

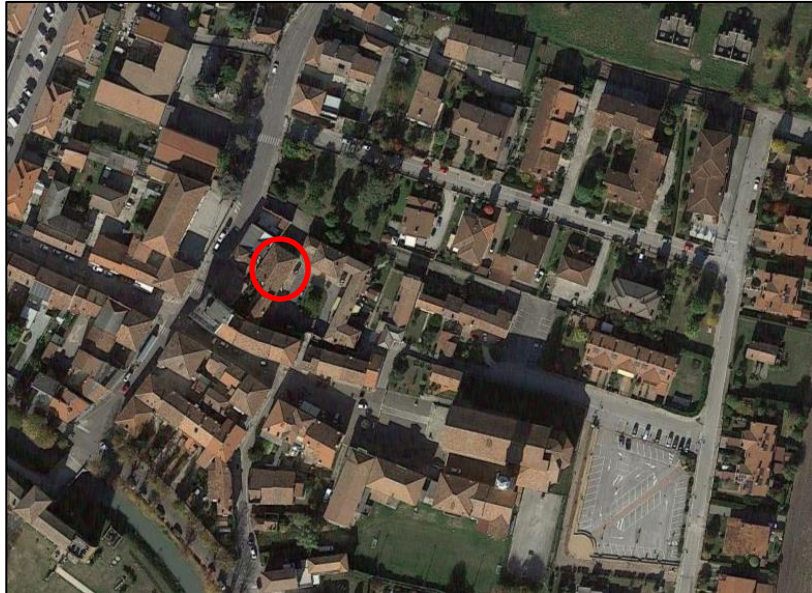
Valore che si arrotonda ad Euro 61.600,00 (sessantunomilaseicento/00)

Beni in Arquà Polesine (RO),
P.zza Umberto I n. 1 int. 9

Lotto: OTTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di casa accostata allo stato grezzo e QUOTA DI 1/3 DI PIENA PROPRIETA' di area urbana, facente parte del complesso denominato "Corte Franco" sito in Comune di Arquà Polesine (RO), via P.zza Umberto I n. 1 int. 9.



Estratto immagine Google Maps

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in P.zza Umberto I n. 1 int. 9, Comune di Arquà Polesine (RO)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietà per 1/1

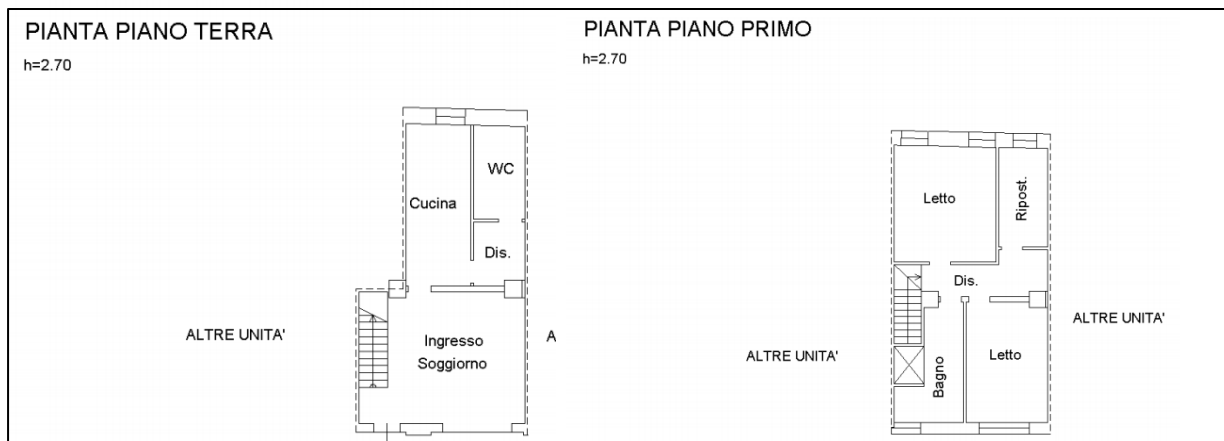
Comune di Arquà Polesine (RO):

- **foglio 13, particella 854, subalterno 25**, indirizzo Via Roma n. SNC, piano T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 121 mq- totale escluse aree scoperte 121 mq, rendita Euro 278,37.

Derivante da:

- variazione nel classamento del 24.08.2018 pratica n. RO0049927 in atti dal 24.08.2018 variazione di classamento (n. 22170.1/2018);
- variazione del 23.08.2017 pratica n. RO0043760 in atti dal 24.08.2017 fus. Div. Cambio uso (n. 12120.1/2017).

Confini corpo A: Nord particella 854 subalterno 15- 16, Est particella 854 subalterno 28, Sud particella 854 subalterno 26, Ovest particelle 955- 956.



Planimetria catastale particella 854, subalterno 25 (riproduzione grafica non in scala)

NELLA VENDITA E' COMPRESA LA QUOTA PROPORZIONALE DI SPETTANZA SULLE PARTI COMUNI E SULLA'AREA COPERTA E SCOPERTA COSI' CENSITI:

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

BENE COMUNE NON CENSIBILE

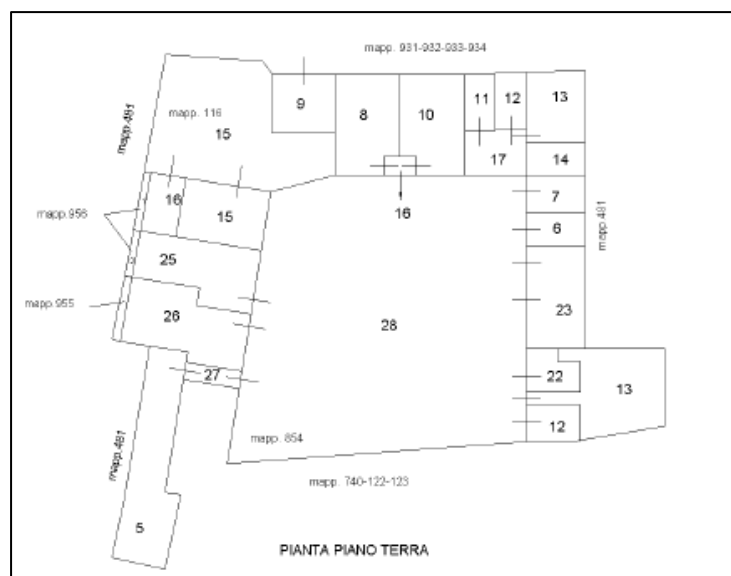
Comune di Arquà Polesine (RO):

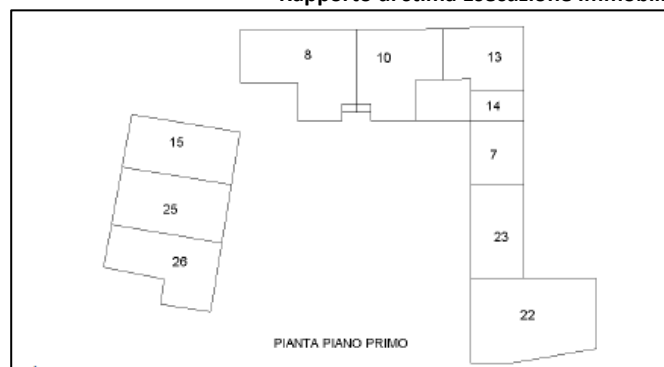
- **foglio 13, particella 854, subalterno 28**, indirizzo Via Roma n. SNC, piano T, BCNC (corte);
Derivante da:
 - variazione del 23.08.2017 pratica n. RO0043760 in atti dal 24.08.2017 fus. div. cambio d'uso (n. 12120.1/2017).

Note: l'immobile deriva dalla soppressione dei subalterni 17- 18- 19- 20- 24.

- **foglio 13, particella 116, subalterno 15**, indirizzo Via Roma n. SNC, piano T, BCNC.
Derivante da:
 - variazione del 14.11.2001 pratica n. 132204 in atti dal 14.11.2001 divisione- fusione- diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 3105.1/2001).

Note: l'immobile deriva dalla soppressione della particella 116 subalterni 1- 4- 5- 6- 7 e della particella 854 subalterni 1- 3- 4.





Elaborato planimetrico particella 854 (riproduzione grafica non in scala)

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

Comune di Arquà Polesine (RO):

- **foglio 13, particella 854**, qualità ente urbano, superficie catastale 1082 mq.

Derivante da:

- frazionamento del 01.10.2007 pratica n. RO0131956 in atti dal 01.10.2007 (n. 131956.1/2007);
- Tipo Mappale del 05.06.1998 in atti dal 05.06.1998 atto in deroga (n. 1521.1/1998).

Note: l'immobile deriva dalla soppressione della particella 116 e della particella 276.

- **foglio 13, particella 116**, qualità ente urbano, superficie catastale 376 mq.

Derivante da:

- Tipo Mappale del 05.06.1998 in atti dal 05.06.1998 atto in deroga (n. 1521.1/1998);
- impianto meccanografico del 03.11.1971.

- **foglio 13, particella 931**, qualità ente urbano, superficie catastale 147 mq;

Derivante da:

- frazionamento del 15.11.2002 pratica n. 105575 in atti dal 15.11.2002 (n. 2499.1/2002);
- tipo mappale del 12.12.2001 pratica n. 130295 in atti dal 12.12.2001 (n. 3614.1/2001);
- frazionamento in atti dal 23.01.1990 (n. 2287);
- strumento (atto pubblico) del 22.06.1989 in atti dal 01.12.1990 (n. 3274.1/1989)
- variazione con particella del 14.06.1989 in atti dal 01.12.1990 tipo n. 609/89 (n. 901406.1/1989);
- frazionamento del 21.12.1971 in atti dal 30.09.1972 (n. 14872);
- impianto meccanografico del 03.11.1971.

Note: deriva dalla soppressione della particella 921.

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

ACCESSORIO COMUNE AD ENTE RURALE ED URBANO

Comune di Arquà Polesine (RO):

- **foglio 13, particella 740**, qualità area, superficie catastale 80 mq;

Derivante da:

- variazione d'ufficio del 29.06.2018 pratica n. ro0037908 in atti dal 29.06.2018 (n. 1055.1/2018);
- frazionamento del 05.06.1981 in atti dal 20.02.1998 (n. 8.1/1981);
- impianto meccanografico del 03.11.1971.

Confini per la particella 854, ente urbano: Nord particella 116, Est particella 920, Sud particelle 122-740-119-481, Ovest particelle 119-955-956.

Confini per la particella 116, ente urbano: Nord particelle 931- 932- 933- 934, Est particella 922, Sud particelle 920- 854, Ovest particelle 781- 779.

Confini per la particella 931, ente urbano: Nord particella 930, Est particella 932, Sud particella 116 subalterno 15, Ovest via Giuseppe Garibaldi.

Confini per la particella 740 area: Nord particella 854 subalterno 28, Est particella 122, Sud P.zza Umberto I e particelle 739, 119, Ovest particella 119.

Identificativo corpo: B.

Area urbana [F1] sito in P.zza Umberto I n. 1, Comune di Arquà Polesine (RO)

Quota e tipologia del diritto

1/3 di Piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietà per 1/1

Comune di Arquà Polesine (RO):

- **foglio 13, particella 955**, indirizzo Via Roma n. SNC, piano T, categoria F/1, consistenza 5 mq.
Derivante da:
 - variazione del 19.10.2007 pratica n. RO0139173 in atti dal 19.10.2007 frazionamento (n. 8078.1/2007);
 - variazione del 21.04.2005 pratica n. RO0031995 in atti dal 21.04.2005 divisione diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 3069.1/2005);
 - variazione del 06.10.1998 in atti dal 06.10.1998 unità edificate su aree di corte afferenti a 13/116/4 (n. X01429.1/1998).
- **foglio 13, particella 956**, indirizzo Via Roma n. SNC, piano T, categoria F/1, consistenza 6 mq.
Derivante da:
 - variazione del 19.10.2007 pratica n. RO0139173 in atti dal 19.10.2007 frazionamento (n. 8078.1/2007);
 - variazione del 21.04.2005 pratica n. RO0031995 in atti dal 21.04.2005 divisione diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 3069.1/2005);
 - variazione del 06.10.1998 in atti dal 06.10.1998 unità edificate su aree di corte afferenti a 13/116/4 (n. X01429.1/1998).

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

Comune di Arquà Polesine (RO):

- **foglio 13, particella 955**, qualità ente urbano, superficie catastale 5 mq.
Derivante da:
 - frazionamento del 01.10.2007 pratica n. RO0131956 in atti dal 01.10.2007 (n. 131956.1/2007);
 - Tipo Mappale del 05.06.1998 in atti dal 05.06.1998 atto in deroga (n. 1521.1/1998).

Note: l'immobile deriva dalla soppressione della particella 116 e della particella 276.

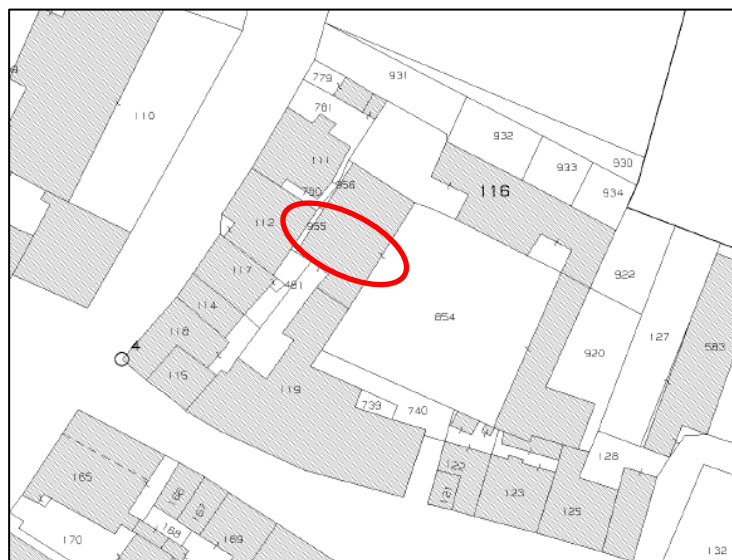
- **foglio 13, particella 956**, qualità ente urbano, superficie catastale 6 mq.

Derivante da:

- frazionamento del 01.10.2007 pratica n. RO0131956 in atti dal 01.10.2007 (n. 131956.1/2007);
- Tipo Mappale del 05.06.1998 in atti dal 05.06.1998 atto in deroga (n. 1521.1/1998).

Note: l'immobile deriva dalla soppressione della particella 116 e della particella 276.

Confini corpo B: Nord particella 116 subalterno 15, Est particella 854 subalterni 16- 25- 26, Sud particella 481, Ovest particelle 781- 780- 112.



Estratto di mappa catastale particella 854 (riproduzione grafica non in scala)

Conformità catastale:

In fase di sopralluogo è stato possibile accedere solo al piano terra dell'immobile che risulta catastalmente conforme a quanto riportato nelle planimetrie rilasciate dall'Ufficio competente, mentre non è stato possibile l'accesso al primo piano per la mancanza della scala interna.

Inoltre, la particella 931 risulta essere censita solo al Catasto Terreni come "Ente Urbano", mentre la particella 740 come "Area". In generale, al Catasto Terreni le particelle classificate quali "Ente Urbano" rappresentano delle aree a cui corrisponde un'unità censita al Catasto Fabbricati immobile o area urbana (area destinata esclusivamente a finalità urbane e non più agricole).

La particella 931 non trova corrispondenza al Catasto Fabbricati, non essendo mai stata accatastata come area urbana.

Regolarizzabili mediante

Per il corretto accatastamento come area urbana:

- a) della particella 931 si dovrà presentare all'Agenzia del Territorio della Provincia di Rovigo pratica DOCFA di accatastamento;
- b) della particella 740 si dovrà richiedere all'Agenzia del Territorio della Provincia di Rovigo il ripristino dell'ente urbano e procedere alla presentazione di pratica DOCFA.

Si precisa che le regolarizzazioni previste ai punti a) e b) dovranno essere concordate con i proprietari degli altri lotti della presente procedura (lotti n. 1- 6- 7- 9- 10) e la quota di proprietà di tali particelle al Catasto Fabbricati dovrà essere stabilita in relazione ai millesimi di proprietà di ogni unità abitativa. Le spese di regolarizzazione andranno anch'esse ripartite tra i proprietari dei lotti della presente procedura.

Spese di regolarizzazione catastale presunte

Totale spese di regolarizzazione catastale (per ciascun lotto): € 500,00

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di casa accostata allo stato grezzo e QUOTA DI 1/3 DI PIENA PROPRIETA' di area urbana, facente parte del complesso denominato "Corte Franco" sito in Comune di Arquà Polesine (RO), via P.zza Umberto I n. 1 int. 9.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo l'immobile risulta libero, trattasi di abitazione accostata allo stato grezzo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Con verifica del 12.08.2024 presso la Conservatoria di Rovigo, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

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

4.1.4 Altre trascrizioni:

CONVENZIONE EDILIZIA: trascritta a Rovigo in data 29.11.2001 ai nn. RG 10270 RP 7117 a rogito Notaio Castellani in data 30.10.2001 rep. n. 32405 a favore del Comune di Arquà Polesine contro [REDACTED] derivante da convenzione edilizia. Nel quadro D della nota di trascrizione è indicato che tale convenzione è riferita "al piano di recupero di cui alla delibera del Consiglio Comunale del 29 febbraio 2000".

Note: la sottoscritta CTU ha richiesto al Comune di Arquà Polesine l'avvenuto assolvimento degli obblighi previsti nella Convenzione; al riguardo l'Ufficio Tecnico dello stesso ha comunicato di non essere, allo stato, in grado di fornire precise indicazioni in merito ed ha chiesto termine per poter svolgere le correlate verifiche di rito, per le quali all'esito, ne darà contezza alla scrivente. La sottoscritta si riserva l'eventuale integrazione del presente elaborato successivamente alla recezione delle risultanze dell'indagine svolta dal medesimo Ufficio Tecnico.

SERVITU' DI PASSAGGIO: trascritta a Rovigo in data 24.04.2002 ai nn. RG 3846 RP 2479 a rogito Notaio Castellani in data 25.03.2002 rep. n. 35438 derivante da costituzione di diritti a titolo gratuito, servitù di passaggio pedonale e carraio di accesso alle strade pubbliche a carico dei mappali 854 subalterni 14-15, mappale 921 subalterno 4, mappale 740 da esercitarsi sulle strade e marciapiedi esistenti sul posto.

Note: si evidenzia l'errata indicazione del mappale 854 subalterno 15, il mappale corretto su cui dovrebbe gravare la servitù è il mappale 116 subalterno 15.

SERVITU' DI PASSAGGIO: trascritta a Rovigo in data 24.04.2002 ai nn. RG 3849 RP 2482 a rogito Notaio Castellani in data 25.03.2002 rep. n. 35439 derivante da costituzione di diritti a titolo gratuito, servitù di passaggio pedonale e carraio di accesso alle strade pubbliche a carico dei mappali 854 subalterni 14-15, mappale 921 subalterno 4, mappale 740 da esercitarsi sulle strade e marciapiedi esistenti sul posto.

Note: si evidenzia l'errata indicazione del mappale 854 subalterno 15, il mappale corretto su cui dovrebbe gravare la servitù è il mappale 116 subalterno 15.

SERVITU' DI PASSAGGIO: trascritta a Rovigo in data 24.04.2002 ai nn. RG 3851 RP 2484 a rogito Notaio Castellani in data 26.03.2002 rep. n. 35447 derivante da costituzione di diritti a titolo gratuito, servitù di passaggio pedonale e carraio di accesso alle strade pubbliche a carico dei mappali 854 subalterni 14-15, mappale 921 subalterno 4, mappale 740 da esercitarsi sulle strade e marciapiedi esistenti sul posto.

Note: si evidenzia l'errata indicazione del mappale 854 subalterno 15, il mappale corretto su cui dovrebbe gravare la servitù è il mappale 116 subalterno 15.

SERVITU' DI PASSAGGIO: trascritta a Rovigo in data 24.04.2002 ai nn. RG 3853 RP 2486 a rogito Notaio Castellani in data 26.03.2002 rep. n. 35448 derivante da costituzione di diritti a titolo gratuito, servitù di passaggio pedonale e carraio di accesso alle strade pubbliche a carico dei mappali 854 subalterni 14-15, mappale 921 subalterno 4, mappale 740 da esercitarsi sulle strade e marciapiedi esistenti sul posto.

Note: si evidenzia l'errata indicazione del mappale 854 subalterno 15, il mappale corretto su cui dovrebbe gravare la servitù è il mappale 116 subalterno 15.

VERBALE DI CONCILIAZIONE TRASLATTIVO: trascritto a Rovigo in data 13.12.2007 ai nn. RG 14562 RP 7875 a rogito del Tribunale di Rovigo in data 16.11.2007 rep. n. 1584/2007.

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

4.2.1 Iscrizioni:

1. **Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo in data 20.10.2000 ai nn. RG 8141 – RP 1667** a favore di BANCO AMBROSIANO VENETO S.P.A. con sede Vicenza (VI) cf. 02204810234 contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Notaio Castellani di Rovigo in data 17.10.2000 al n. 24787.

Importo ipoteca: € 1.500.000.000; Importo capitale: € 1.000.000.000

Note: alla presente iscrizione risultano annotate:

- Annotazione del 20.11.2000 RG 8993 RP 1200 erogazione parziale;
- Annotazione del 22.05.2001 RG 591 RP 4626 erogazione parziale;
- Annotazione del 27.03.2002 RG 2932 RP 453 erogazione a saldo;
- Annotazione del 17.05.2002 RG 4673 RP 654 riduzione di somma;
- Annotazione del 17.05.2002 RG 4674 RP 655 restrizione di beni;
- Annotazione del 17.05.2002 RG 4675 RP 656 frazionamento in quota a rogito Notaio castellani del 26.03.2002 rep. n. 35446;
- Annotazione del 30.08.2002 RG 8262 RP 1182 restrizione di beni;
- Annotazione del 03.01.2003 RG 92 RP 8 restrizione di beni;
- Annotazione del 31.12.2004 RG 13984 RP 2388 restrizione di beni;
- Annotazione del 26.05.2005 RG 5590 RP 1002 restrizione di beni;
- Iscrizione del 13.10.2020 RG 6894 RP 902 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Notaio Castellani del 17.10.2000 rep. n. 24787, ipoteca in rinnovazione.

2. **Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo in data 22.04.2003 ai nn. RG 4010 – RP 896** a favore di BANCA INTESA S.P.A. con sede Milano (MI) cf. 00799960158 contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Notaio Castellani di Rovigo in data 17.04.2003 al n. 44239/4837.

Importo ipoteca: € 1.500.000.000; Importo capitale: € 1.000.000.000

Note: alla presente iscrizione risultano annotate:

- Annotazione del 14.09.2004 RG 9778 RP 1626 restrizioni di beni;
- Annotazione del 15.03.2006 RG 3031 RP 618 restrizioni di beni;
- Iscrizione del 02.02.2023 RG 937 RP 87 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Notaio Castellani del 17.04.2003 rep. n. 44239/4837, ipoteca in rinnovazione.

3. **Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo in data 13.10.2020 ai nn. RG 6894 – RP 902** a favore di BANCO AMBROSIANO VENETO S.P.A. con sede Vicenza (VI) cf. 02204810234 contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Notaio Castellani di Rovigo in data 17.10.2000 al n. 24787.

Importo ipoteca: € 157.500,00; Importo capitale: € 105.000,00

Note: ipoteca in rinnovazione, formalità di riferimento RP 1667 del 20.10.2000

4. **Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo in data 02.02.2023 ai nn. RG 937 – RP 87** a favore di BANCA INTESA S.P.A. con sede Milano (MI) cf. 00799960158 contro [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] derivante ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Notaio Castellani di Rovigo in data 17.04.2003 al n. 44239/4837.

Importo ipoteca: € 1.500.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00

Note: ipoteca in rinnovazione, formalità di riferimento RP 896 del 22.04.2023

4.2.2 Pignoramenti:

5. **Pignoramento trascritto a Rovigo in data 16.01.2023 ai nn. RG 346 – RP 291** a favore di BRISCA SECURITISATION S.R.L. con sede Conegliano (TV) CF. 04880740263 contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 06.12.2022 al n. 2640.

6. **Pignoramento trascritto a Rovigo in data 15.03.2024 ai nn. RG 2206 RP 1606** a favore di BRISCA SECURITISATION S.R.L. con sede Conegliano (TV) CF. 04880740263 contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 28.02.2024 al n. 601.

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

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

La sottoscritta CTU ha aggiornato la documentazione ipocatastale prodotta nel fascicolo della procedura con ispezione ipotecaria in data 18.07.2024.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Spese condominiali: da quanto riferito da [REDACTED] non sono previste -allo stato- spese condominiali.

Altre informazioni per l'acquirente: l'accesso agli immobili del complesso residenziale "Corte Franco" avviene attraverso:

- a) via Giuseppe Garibaldi e la particella 931 (carrabile e pedonale) ex particella 921,
- b) P.zza Umberto I e la particella 740 (solo pedonale).

Su tali particelle gravano le servitù di cui al punto "4.1.4 Altre trascrizioni".

Si precisa, inoltre, che le particelle di cui al corpo B - quota indivisa di 1/3 di piena proprietà di area urbana di complessivi 11 mq poste sul retro del lotto- non risulta accessibile e attualmente occupata dai proprietari confinanti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario dal 07.02.2017 ad oggi

- [REDACTED] proprietà per 1/1

In forza di atto di mutamento di denominazione sociale a rogito del Notaio Castellani in data 07.02.2017 rep. n. 78247.

Proprietario dal 31.12.1998 al 07.02.2017

- [REDACTED] proprietà per 1/1

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Castellani di Rovigo (RO) in data 31.12.1998 rep. n. 10136/1570 trascritto a Rovigo in data 29.01.1999 ai nn. RG 837 – RP 619.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: permesso di costruire in sanatoria n. 2606/D/03

Per lavori: 2° stralcio Piano di recupero "Corte Franco"

Presentata in data 08.09.2003

Rilascio in data 26.09.2003 prot. n. 3775/03

Numero pratica: DIA n. 2906/E/05

Per lavori: variante al P.C. 2606/D/03

Presentata in data 11.07.2005 prot. n. 4091

Numero pratica: SCIA n. 4834

Per lavori: modifiche interne unità abitative

Presentata in data 13.07.2017 prot. n. 5677

7.1 Conformità edilizia:

In fase di sopralluogo è stato possibile accedere solo al piano terra dell'immobile mentre non è stato possibile l'accesso al primo piano per la mancanza della scala interna

Si evidenzia, inoltre, che tutte le autorizzazioni di cui al punto 7. sono scadute per effetto della decorrenza dei termini imposti dalle norme di riferimento ed il futuro acquirente dovrà richiedere nuovi permessi.

Regolarizzabili mediante

Dalle indicazioni ricevute dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale dovrà essere richiesto al Comune di Arquà Polesine un titolo autorizzativo ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni.

Spese di regolarizzazione presunte

Totale spese di regolarizzazione: € 2.500,00

Non potendosi escludere a priori, mutamenti di orientamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, anche per effetto dell'emanazione di nuove norme, con riferimento alla sanabilità o meno del bene, si formula ampia riserva, atteso che la stessa dovrà essere preventivamente verificata ed accertata dal futuro acquirente presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

La sottoscritta pertanto non può assumere alcuna responsabilità per eventuali diversi orientamenti dell'Ufficio Tecnico Comunale rispetto a quanto rappresentato prima d'ora dai responsabili dello stesso. Si precisa perciò che le spese indicate sopra, sono indicative e presunte e potrebbero essere diversamente quantificate.

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla sottoscritta dal Comune di Arquà Polesine (RO) prot. n. 5928 del 16.07.2024, è precisato che le particelle 180-119-116-854-956-955-930-931-932-740-739, censite al Catasto Terreni, foglio 13:

- per il piano degli interventi vigente ricadono in “ZONA A - Zona di interesse ambientale” e le opere di edificazione sono soggette all'artt. 23 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente;
- che per la variante n. 3 al Piano degli Interventi, adottata in data 22.04.2024 ricadono in “ZONA A - Zona di interesse ambientale” e le opere di edificazione sono soggette all'artt. 23 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente.

Descrizione: **abitazione di economico [A3]** di cui al corpo A

Trattasi di abitazione accostata sviluppata su due piani fuori terra con garage facente parte del complesso “Corte Franco”. L'immobile si trova allo stato grezzo, dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie, risulta composto al piano terra da ingresso- soggiorno, cottura, wc, disimpegno, mentre al primo piano si trovano due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e un disimpegno.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto verificare che risultano installati i serramenti esterni in legno con vetrocamera, protetti da scuri di colore verde, mentre manca la scala di collegamento tra il piano terra e primo. Il soffitto è costituito da travi e tavole in legno a vista. Al piano terra sono presenti delle macchie di umidità.

TABELLA SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Abitazione	Sup. lorda	120,00	1,00	120,00
Totale superficie equivalente				120,00

Descrizione: **area urbana [F1]** di cui al corpo B

Trattasi di area urbana posta sul retro della particella 854 subalterni 16, 25, 26 di complessivi 11 mq.

Si precisa che tale area non risulta accessibile e attualmente occupata dai proprietari confinanti.

Trattasi di quota indivisa di 1/3 di piena proprietà.

TABELLA SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Area urbana	Sup. lorda	11,00	1,00	11,00
Totale superficie equivalente				11,00

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Fonti di informazione:

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

Altre fonti di informazione: Catasto di Rovigo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, Ufficio Tecnico di Arquà Polesine (RO), Google Maps, Certificazioni Notarili sostitutive del Certificato Ipotecale redatte dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo in data 23.02.2023 e 19.03.2024.

8.2 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato per la valutazione del lotto è quello del valore di trasformazione in genere utilizzato per stimare aree edificabili, fabbricati da restaurare o ristrutturare, fabbricati dismessi, fabbricati non ancora ultimati.

Il valore di trasformazione di un bene, suscettibile di cambiamento, è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa espresso dalla formula:

$$V_t = V_m - K$$

dove:

V_t = valore di trasformazione

V_m = valore di mercato del bene trasformato

K = costo della trasformazione

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di trasformazione e si fonda su alcuni requisiti, che sono:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione d'uso;
- la trasformazione è reputata più proficua rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione comporta un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Per la valutazione si deve considerare la tipologia di fabbricato edificato in relazione anche alla destinazione urbanistica della zona e le dimensioni massime del fabbricato definite dalle norme tecniche di attuazione del PRG.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO V_m

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, viene adottato il metodo M.C.A. (market comparison approach) basato sul raffronto con altri beni presenti nella zona sufficientemente simili ai beni in oggetto con particolare riferimento **alla compravendita trascritta a Rovigo il 13.01.2023 ai nn. RG 323 – RP 273** nonché ad *asking price* come da norma UNI 11612:2015 par.4.1.

Il procedimento applicato definisce il valore di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un possibile insieme di immobili di confronto simili venduti recentemente o offerti in vendita. Il principio su cui si fonda consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili", attribuendo così un **valore di mercato del fabbricato edificato (V_m) di €/mq 800,00.**

DETERMINAZIONE DEL COSTO DELLA TRASFORMAZIONE K

Per la determinazione del costo di costruzione di n. 4 villette a schiera, è stato utilizzato l'applicativo web "CRESME" inserendo i seguenti parametri:

- tipologia fabbricato: casa a schiera
- localizzazione: Comune di Arquà Polesine (RO)
- struttura: muratura portante
- rendimento energetico: alto
- qualità finiture: media

- numero piani: 2
- seminterrato: non presente
- sottotetto: non presente
- accessibilità cantiere: normale
- superficie residenziale: 112 mq

Dall'applicativo deriva un **costo di costruzione di €/mq 1.023,01 per complessivi € 114.577,29, così suddivisi:**

- edilizia € 68.44,12
- strutture € 28.937,97
- impianti € 7.554,53
- altri impianti € 9.640,67

Considerato che l'immobile si trova allo stato grezzo "avanzato" (i costi relativi all'edilizia e alle strutture sono già stati sostenuti) il costo di trasformazione è imputabile al solo costo relativo agli "impianti" e "altri impianti" per totali € 17.195,20 approssimabili ad € 20.000,00.

8.3 Valutazione corpi

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima valore di mercato

Immobile	Superficie residenziale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore di mercato (€)
Corpo A	120,00	800,00	96.000,00
Valore di mercato			96.000,00

Stima costo di trasformazione

Immobile	Costo trasformazione (€)	Spese Tecniche e oneri (€)	Costo della trasformazione (€)
Corpo A	20.000,00	---	20.000,00
Costo di trasformazione			20.000,00

Stima del valore di trasformazione

Immobile	Valore di mercato (€)	Costo della trasformazione (€)	Valore di trasformazione (€)
Corpo A	96.000,00	20.000,00	76.000,00
Valore di trasformazione			76.000,00

B. Area urbana [F1]

Il valore dell'area urbana è compreso nel valore dell'immobile.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese di regolarizzazione catastale ed edilizia (SPESE PRESUNTE E INDICATIVE):

€ - 3.000,00

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

€ - 11.400,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 61.600,00

Valore dell'immobile Euro 61.600,00 (sessantunomilaseicento/00).

Data 12.08.2024

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

Allegati aggiornati

1. Documentazione fotografica
2. Visure ipotecarie aggiornate al 12.08.2024
4. Estratto di mappa, visure catastali
5. Documentazione comunale
7. Avvisi alle parti