

## Tribunale di Rovigo

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CASSA PADANA BANCA DI CREDITO CCOPERATIVO  
SOCIETA' COOPERATIVA**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep 13/2023

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03/11/2023 ore 11.30

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

Custode Giudiziario: **I.V.G.**



## LOTTO 1

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## QUOTA DI 1/1 NUDA PROPRIETA'

**PORZIONE DI CASA ACCOSTATA PIANO TERRA E 1°**

**IN VIA ROMA 374,**

**BADIA POLESINE**

**Esperto alla stima:** Ing. Fabio Rossi  
**Codice fiscale:** RSSFBA58H19C122I  
**Studio in:** Vicolo Goldoni 2/A - 45100 Rovigo  
**Telefono:** 0425 367074 - 338 2722664  
**Email:** ing.rossi.fabio@libero.it  
**Pec:** rossi.fabio@ingpec.eu



**PERIZIA LOTTO 1 corretta per errata indicazione del Foglio di mappa**

La presente sostituisce integralmente la PERIZIA LOTTO 1 depositata in data 28/09/2023

1. **Lotto: 1**

**Quota 1/1 di NUDA proprietà:** composta da casa accostata su 2 piani di elevazione di circa 105 mq, con garage, di piccole dimensioni, in zona centrale via Roma 374, Badia Polesine  
Il tutto in medio stato manutentivo, oggetto di recente ristrutturazione, ma con problematiche di risalita umidita nei muri perimetrali.

**Corpo: A**

Categoria: casa accostata

Catasto FABBRICATI

Comune di Badia Polesine censuario di Badia Polesine

**Foglio BP 16 Particella 149 Subalterno 1**

Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani, Indirizzo: VIA ROMA n. 374 Piano T-1, Totale: 107 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 105 m, Classamento: Rendita: Euro 173,53

**Corpo: B**

Categoria: garage

Catasto FABBRICATI

Comune di Badia Polesine censuario di Badia Polesine

**Foglio BP 16 Particella 149 Subalterno 2**

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 10 mq. Indirizzo: VIA ROMA n. 374 Piano T, Totale: 13 m<sup>2</sup>, Classamento: Rendita: Euro 31,50

**Corpo: C**

Aree di enti urbani e promiscui

Catasto TERRENI

Comune di Badia Polesine censuario di Badia Polesine

**Foglio 16 Particella 149 ente urbano di mq. 114**

**Confini**

nord via Roma

est mappale 97

sud mappale 120 e 286

Sud mappale 466

2. **Stato di possesso**

L'immobile alla data del sopralluogo risultava libero da persone, all'interno erano presenti oggetti e mobile personali, ma in fase di liberazione.

Il sottoscritto CTU ha provveduto all'richiesta presso l'ufficio anagrafe del comune di Badia Polesine del certificate di residenza dei singoli immobili a cui fa seguito risposta PEC . *Prot. N.18444 del 16-08-2023 - Al civico 374 di Via Roma ,in anagrafe, non risulta iscritta nessuna famiglia;*



Il sottoscritto CTU ha provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso L'ADE di Rovigo, per richiedere l'esistenza di contratti di locazione in essere presso l'immobile oggetto di procedura, come da comunicazione dello stesso ufficio nell'unità in oggetto **NON risulta alcun contratto in essere.**

**3. Prezzo di valutazione della quota di NUDA proprietà**

**Quota 1/1 di NUDA proprietà:** composta da casa accostata su 2 piani di elevazione di circa 105 mq, con garage, di piccole dimensioni, in zona centrale via Roma 374, Badia Polesine  
Il tutto in medio stato manutentivo, oggetto di recente ristrutturazione, ma con problematiche di risalita umidita nei muri perimetrali.

**Lotto: 1**

**Valore complessivo intero: € 50.347,50**

**Valore che si arrotonda ad euro: € 50.000,00**



**TRIBUNALE DI ROVIGO - VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO**

Si dispone che l'esperto, prima di ogni altra 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 personali. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo – via Mazzini n. 1 – 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. **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 delle 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 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 compresa 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 redige 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 precedente 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 quanti 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 dalla 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 essi 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 di 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 trascr.;
- 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, abitaz, ecc.)



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

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

**Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione( es. spese cond.li ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni ante 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 indicando 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 è provvisto della attestazione/certificazione.
  - Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. p. auto comuni, giardino ecc.).
  - La valutazione complessiva dei beni secondo le prescrizioni dell'art. 568 c.p.c. come novellato dal d.l. 83/2015, 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 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 ed 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 da 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;
  - in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
  - la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
  - l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non



pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

· 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 a 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 procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o del 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 il formato informatico 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 informatica, al nominato custode giudiziario.

6. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti 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 Euro 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 nonché 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 BADIA POLESINE  
VIA ROMA 374

## Lotto: 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Quota 1/1 di NUDA proprietà:** composta da casa accostata su 2 piani di elevazione di circa 105 mq, con garage, di piccole dimensioni, in zona centrale via Roma 374, Badia Polesine

Il tutto in medio stato manutentivo, oggetto di recente ristrutturazione, ma con problematiche di risalita di umidità nei muri perimetrali.

Piccolo scoperto sul retro in uso esclusivo. Ingresso diretto da Via Roma

Estratto da google maps riprodotto non in scala



Estratto da stimatrix dell'A. D.E. riprodotto non in scala



**Identificativo corpo: A**

Porzione di casa accostata su 2 piani, in via Roma 374 Badia Polesine

Quota e tipologia del diritto

**NUDA Proprieta' per 1/1**

**Identificazione catastale:**

Intestazione:

- [REDACTED] *Nuda proprieta' 1/2*

- [REDACTED] *Nuda proprieta' 1/2*

- [REDACTED] *Usufrutto 1/2*  
in regime di [REDACTED]

- [REDACTED] *Usufrutto 1/2* in regime di [REDACTED]

Catasto FABBRICATI

Comune di Badia Polesine censuario di Badia Polesine

**Foglio BP 16 Particella 149 Subalterno 1**

Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani, Indirizzo: VIA ROMA n. 374 Piano T-1, Totale: 107 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 105 m, Classamento: Rendita: Euro 173,53

Derivante da:

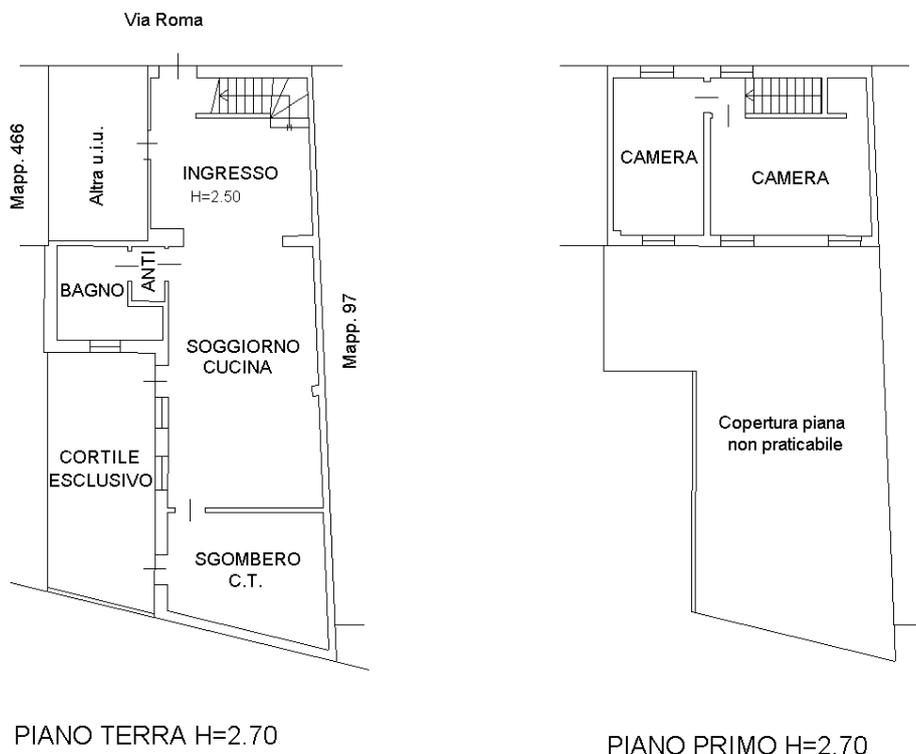
-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2016 Pratica n. RO0056902 in atti dal 01/12/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10839.1/2016)

- VARIAZIONE del 01/12/2015 Pratica n. RO0070252 in atti dal 01/12/2015 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 21019.1/2015)



- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 09/02/1985 in atti dal 13/10/1998 FRAZIONAMENTO (n. 21.1/1985)

**Planimetria mappale 149 sub 1 non rappresentata in scala**



**Identificativo corpo: B**

Garage al p. terra, via Roma 374, Badia Polesine

Quota e tipologia del diritto  
 Quota e tipologia del diritto

**NUDA Proprieta' per 1/1**

**Identificazione catastale:**

Intestazione:

- [redacted] **Nuda pro-prieta' 1/2**
- [redacted] **Nuda pro-prieta' 1/2**
- [redacted] **Usufrutto 1/2 in regime di [redacted]**
- [redacted] **Usufrutto 1/2 in regime di [redacted]**

Catasto FABBRICATI  
 Comune di Badia Polesine censuario di Badia Polesine  
**Foglio BP 16 Particella 149 Subalterno 2**

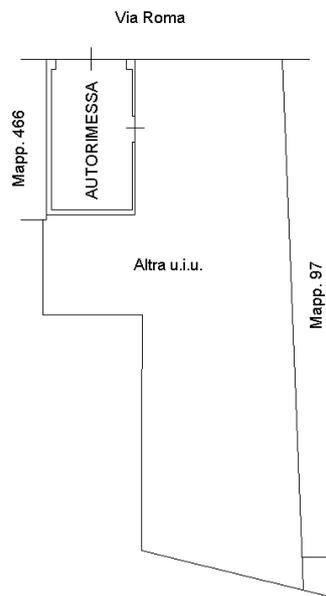


Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 10 mq. Indirizzo: VIA ROMA n. 374 Piano T, Totale: 13 m<sup>2</sup>, Classamento: Rendita: Euro 31,50

Derivante da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2016 Pratica n. RO0056902 in atti dal 01/12/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10839.1/2016)
- VARIAZIONE del 01/12/2015 Pratica n. RO0070252 in atti dal 01/12/2015 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 21019.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 09/02/1985 in atti dal 13/10/1998 FRAZIONAMENTO (n. 21.1/1985)

**Planimetria mappale 149 sub 2 non rappresentata in scala**



PIANO TERRA H=2.50

**Confini garage:**

- nord mappale 714 sub 1 BCNC
- est mappale 714 sub 36
- sud mappale 714 sub 2 rampa BCNC
- Sud/ovest mappale 714 sub 38

**Identificativo corpo: C**

**Area coperta e scoperta a sedime del fabbricato. Via Roma 374 , Badia Polesine**

Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto

**NUDA Proprieta' per 1/1**

**Identificazione catastale:**

Intestazione:



Aree di enti urbani e promiscui  
Catasto TERRENI  
Comune di Badia Polesine censuario di Badia Polesine  
**Foglio 16 Particella 149** ente urbano di mq. 114

Derivante da:

- Tipo Mappale del 20/11/2015 Pratica n. RO0068811 in atti dal 20/11/2015 presentato il 20/11/2015 (n. 68811.1/2015)
- FRAZIONAMENTO del 26/01/1985 in atti dal 08/02/1991 (n. 2.1/1985)
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/02/1986 in atti dal 22/01/1990 (n. 250286)
- Impianto meccanografico del 10/05/1975

**Estratto di mappa mapp. 149 non rappresentato in scala**



**Confini**

nord via Roma  
est mappale 97  
sud mappale 120 e 286  
Sud mappale 466

**Conformità catastale: CONFORME**

L'immobile in oggetto per quanto riguarda il fabbricato è rappresentato in Catasto sostanzialmente in conformità rispetto allo stato di fatto.

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Quota 1/1 di NUDA proprietà:** composta da casa accostata su 2 piani di elevazione di circa 105 mq, con garage, di piccole dimensioni, in zona centrale via Roma 374, Badia Polesine  
Il tutto medio stato manutentivo, oggetto di recente ristrutturazione, ma con problematiche di risalita di umidità nei muri perimetrali.  
Piccolo scoperto sul retro in uso esclusivo. Ingresso diretto da Via Roma



**3. STATO DI POSSESSO:****Stato di possesso**

L'immobile alla data del sopralluogo risultava libero da persone, all'interno erano presenti oggetti e mobile personali, ma in fase di liberazione.

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla richiesta presso l'ufficio anagrafe del comune di Badia Polesine del certificate di residenza dei singoli immobili a cui fa seguito risposta PEC . *Prot. N.18444 del 16-08-2023 - Al civico 374 di Via Roma ,in anagrafe, non risulta iscritta nessuna famiglia ;*

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso L'ADE di Rovigo, per richiedere l'esistenza di contratti di locazione in essere presso l'immobile oggetto di procedura, come da comunicazione dello stesso ufficio nell'unità in oggetto **NON risulta alcun contratto in essere.**

**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:**

non risultano trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio esaminato dalla documentazione ipo-catastale in atti. Con verifica del **20/09/2023** limitata alla Conservatoria di Rovigo e per i beni oggetto della presente procedura, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successive

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

Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

*Si evidenzia che il pignoramento colpisce solo la nuda proprietà della quota di 1/1 in capo agli esecutati, la quota di 1/1 di usufrutto NON RISULTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO:*

TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/07/1993 - Registro Particolare 3240 Registro Generale 4495 Pubblico ufficiale ALESSANDRO WURZER Repertorio 51707 del 04/06/1993 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA:

gli esecutati acquistano la nuda proprietà come di seguito precisato nell'atto:

quanto in appresso indicato ai [REDACTED] e [REDACTED]  
 [REDACTED] che acquistano il diritto di nuda proprietà in ragione di un mezzo per ciascuno ed ai [REDACTED] e [REDACTED]  
 [REDACTED] che acquistano in diritto di usufrutto generale vitalizio con reciproco diritto di accrescimento in regime di [REDACTED].

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

- **ISCRIZIONE GIUDIZIALE CONTRO del 24/12/2020 - Registro Particolare 1225 Registro Generale 9164** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1060 del 27/02/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC.COOP. A R.L. sede Leno (BS) cf. 01741030983 Contro [REDACTED]

Importo totale € 420.000,00 importo capitale € 327.459,67

Grava su tutti i lotti

Oltre beni non oggetto della presente procedura

- **ISCRIZIONE GIUDIZIALE CONTRO del 19/01/2021 - Registro Particolare 42 Registro Generale 332** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 4027 del 27/12/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore CEEA-BANCA 1897 - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA Sede CEEA (VR) Codice fiscale 00326500238 Contro [REDACTED]

Importo totale € 500.000,00 importo capitale € 500.000,00

Grava su tutti i lotti

Oltre beni non oggetto della presente procedura

- **ISCRIZIONE GIUDIZIALE CONTRO del 13/08/2021 - Registro Particolare 966 Registro Generale 7170** Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA Repertorio 6903 del 26/11/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore BANCA DEL VENETO CENTRALE - CREDITO COOPERATIVO SOC.COOP.Sede LONGARE (VI) Codice fiscale 01405390244 Contro [REDACTED]

Importo totale € 100.000,00 importo capitale € 502.850,54

Grava su tutti i lotti

Oltre beni non oggetto della presente procedura

- **ISCRIZIONE GIUDIZIALE CONTRO del 26/10/2022 - Registro Particolare 1345 Registro Generale 8931** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 1998/2022 del 14/10/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO FAVORE BANCA ADRIA COLLI EUGANEI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA Sede ADRIA (RO) Codice fiscale 01369230295 Contro [REDACTED]

Importo totale € 180.000,00 importo capitale € 164.709,35

Grava su tutti i lotti

Oltre beni non oggetto della presente procedura

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2023 - Registro Particolare 863 Registro Generale 1132** Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 95 del 17/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Grava su tutti i lotti

Alla data del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE l'immobile risultava censito con la medesima identificazione catastale

*Si evidenzia che il pignoramento colpisce solo la nuda proprietà della quota di 1/1 in capo agli esecutati, la quota di 1/1 di usufrutto in capo a soggetti terzi*  
[REDACTED] ) **NON RISULTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO**



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Il sottoscritto CTU ha aggiornato la documentazione ipocatastale prodotta nel fascicolo della procedura con nuove visure in data **20/09/2023**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Attestazione Prestazione Energetica:**

Note sulla classe energetica: non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dei fabbricati oggetto della presente procedura, di conseguenza non se ne conosce la classe energetica. Note sugli impianti: non sono state reperite le certificazioni relative agli impianti (elettrico, idrico, termico, sanitario, ecc.)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI ante ventennio:

Da ante ventennio all'attualità:

Intestazione:

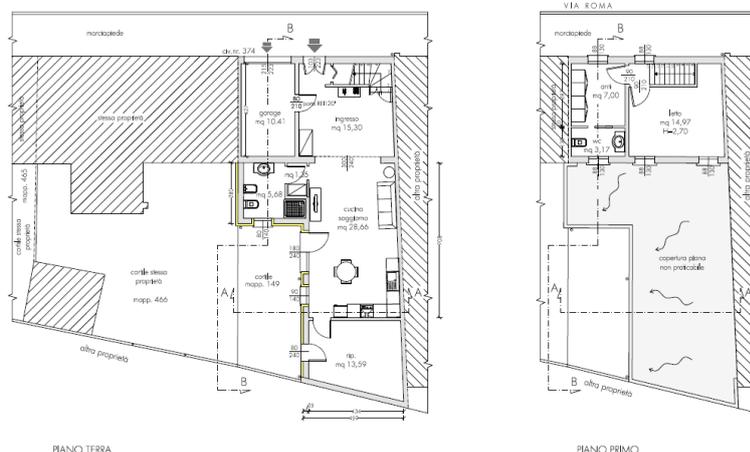
- [redacted] **Nuda proprietà'**  
**1/2**
- [redacted] **Nuda proprietà'**  
**1/2**
- [redacted] Usufrutto 1/2 in regime di [redacted]
- [redacted] Usufrutto 1/2 in regime di [redacted]

TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/07/1993 - Registro Particolare 3240 Registro Generale 4495 Pubblico ufficiale ALESSANDRO WURZER Repertorio 51707 del 04/06/1993 ATTO TRA VIVI – COMPRA-VENDITA.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerche effettuate presso il preposto ufficio tecnico di Badia Polesine, lo stesso tecnico ha individuato le pratiche sottoriportate:

- S.C.I.A. 2014 per ampliamento e ristrutturazione fabbricato residenziale
- D.I.A PC. 2015 del 29/01//2015 piano casa
- D.I.A. a variante alla 29/01/2015



**7.1 Conformità edilizia:**

Dall'analisi dei documenti prodotti dal U.T.Com.le con il confronto dei luoghi nel momento del sopralluoghi, l'immobile in oggetto risultava sostanzialmente conforme rispetto alla situazione riportata sugli elaborati grafici rilasciati dall'U.T.Com.le.

Sarà da ripristinare lo stato concessionato togliendo il controsoffitto di cartongesso al fine di conferire agli immobili l'altezza richiesta dalla normativa attualmente in vigore.

Spese da sostenere per la demolizione e il ripristino del soffitto: € 1.500,00  
 SPESE INDICATIVE E PRESUNTE

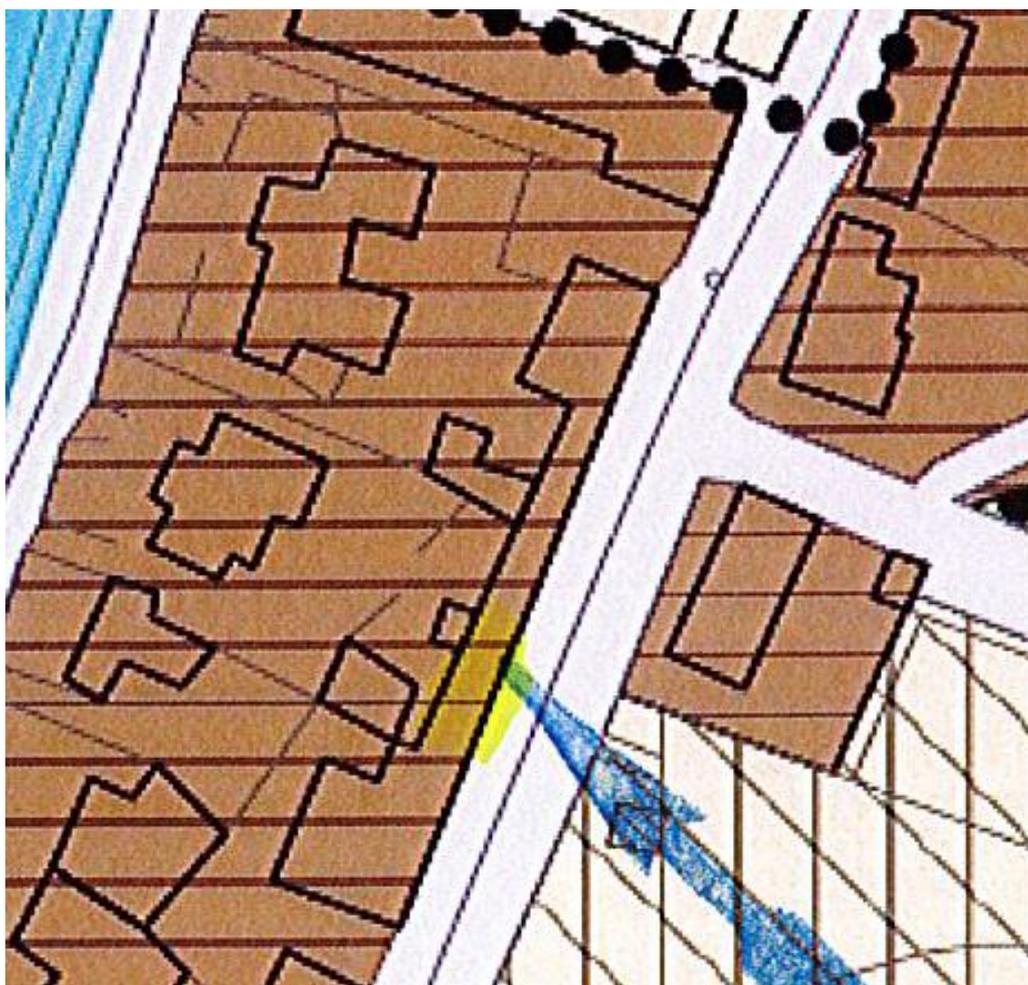
Non si sono rilevate però le singole misure di ogni locale per poter attestare il rispetto della tolleranza del 2% delle stesse. Pertanto non si può attestare la conformità urbanistica.

La parte aggiudicataria potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17/5 comma (ora art. 46/5 comma T.U.ED D.P.R. 380/2001) e dell'art. 40/5 comma della Legge 47/85, per eventuali difformità e irregolarità della costruzione, ove ne ricorrano i presupposti;

**7.1 PRG: come da indicazioni da parte dell'U.T. Comunale di Badia Polesine**



B2 - Zona residenziale estensiva di completamento



Descrizione: **corpi di cui al punto A, B e C**

L'immobile in oggetto è parte di fabbricati a cortina, accostato da ambo lati, oggetto di recente ristrutturazione, posto al piano terra e primo, via Roma zona centrale del comune di Badia Polesine.

Composto: al piano terra da ingresso, soggiorno-cucina, locale bagno, garage, sgombero e piccolo cortile interno esclusivo. Al piano primo da 2 letto.

Oggetto di recente ristrutturazione, con finiture nella norma, pavimenti in ceramica e serramenti in pvc con vetrocamera e zanzariera, scuri in pvc.

Gli impianti, per quanto è stato possibile ispezionare e verificare, sembrano risultare conformi alla normativa attualmente in vigore. Predisposizione di climatizzatore.

Solaio in travi di legno. Al piano terra nei locali ingresso e soggiorno, è stato realizzato controsoffitto in cartongesso per la predisposizione di illuminazione con faretti, pertanto l'altezza dei locali prevista in elaborato grafico comunale di mt. 2.60, si è abbassata a mt. 2,50. Sarà da prevedere la rimozione per riportare l'altezza al concessionario.

Il locale garage ha dimensioni ridotte per il ricovero di una vettura.

Si evidenzia che nonostante i recenti lavori di ristrutturazione, la parte perimetrale della muratura, nella parte bassa vicino al pavimento riporta segni di risalita di umidità, molto probabilmente proveniente dai fabbricati vicini più datati.

**Tabella superfici**

	Superficie catastale	coeff	Superficie equivalente
appartamento	105,00	1	105,00
garage	13,00	0,50	6,50

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Dalla documentazione esaminata si deduce che il fabbricato è stato edificato ante 67, costruito nella via di ingresso al paese, mai oggetto di lavori se non nel 2014-2015 per lavori di ristrutturazione.

Nella definizione del valore di mercato, si deve tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali:

- le caratteristiche intrinseche della zona quali posizione, sviluppo commerciale e dei servizi nella zona (area in zona centrale a Badia Pol.ne)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (buone)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (buone);
- la vetustà del fabbricato (ante 67 ristrutturato 2015);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (medio);
- la superficie (immobile con superfici buone per le richieste medie);
- la tipologia costruttiva (fabbricati per abitaz.);
- la dotazione degli impianti tecnologici (normali);
- il grado delle finiture (buone);
- le tecniche costruttive (murature e opere in c.a.);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente;



- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (buona);

Date le caratteristiche dell'immobile in oggetto, positive per posizione e funzionalità, con buone finiture e buono stato, ma bisognoso di interventi manutentivi nella parte muraria, si ritiene di applicare il valore sotto riportato, ritenuto rispondente alla situazione reale di mercato dell'immobile in oggetto.

A titolo di verifica e di confronto si è ricavata la stima applicando i valori medi a cui sono posti in vendita immobili simili a Badia Pol.ne. L'indagine è stata svolta indagando presso i principali siti del settore raccogliendo i dati delle offerte, in particolare, per ogni casa posta in vendita si sono rilevati la tipologia (simile a quello in oggetto), il prezzo, la superficie. Si è quindi ricavato il valore unitario di ogni offerta; togliendo i dati relativi alle offerte evidentemente non comparabili in quanto troppo alti (ristrutturati da poco) o troppo bassi (non abitabili senza interventi di ristrutturazione), si è quindi ricavato il valore medio, risultato pari a circa 850 euro/mq, come da tabella seguente.

valore vendita	mq	valore mq	valore medio
85000	75	1133,33	
118000	150	786,67	
87000	65	1338,46	
90000	70	1285,71	
115000	130	884,62	
120000	90	1333,33	
		6762,12	845,27

**O.M.I.:** si è fatto riferimento alle tabelle presenti nel sito dell'A.D.E. Osservatorio dei valori immobiliari che per il comune di Badia Polesine riferite al 2° sem anno 2022 riportano un valore di € 700-1000/mq



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ROVIGO

Comune: BADIA POLESINE

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

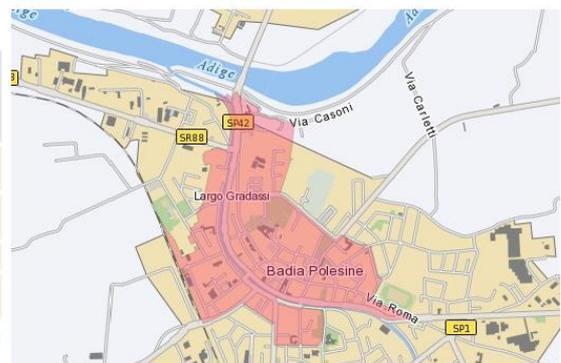
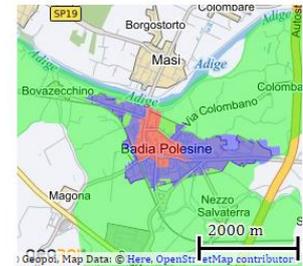
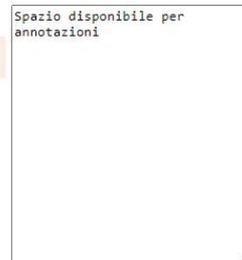
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	1000	L	2,3	3,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1450	L	3,3	4,8	L
Box	Normale	450	600	L	1,5	2	L
Ville e Villini	Normale	1100	1500	L	3,7	5	L

Stampa

Legenda



In merito al più probabile prezzo unitario adottato, si è fatto riferimento a quello medio derivante dalle applicazioni summenzionate, riducendolo e/o aumentandolo in relazione ai coefficienti funzionali e posizionali, oltre a quelli relativi alla vetustà, allo stato di conservazione, ai costi previsti.



Date le caratteristiche dell'immobile in oggetto, positive per posizione e funzionalità, con medie finiture buono stato, sia per contesto e disposizione dei locali, si ritiene di applicare il valore sopra emerso, ritenuto rispondente alla situazione reale di mercato dell'immobile in oggetto.

In virtù di quanto sopra, sulla base delle caratteristiche, dello stato d'uso e manutenzione, dell'età, delle superfici dell'immobile in oggetto, dei lavori che si dovranno fare per la migioria e salubrità delle pareti, si ritiene di applicare: come valore unitario di stima **€ 800/mq**

Valorizzazione corpi: moltiplicando il valore unitario per le superfici si ottengono i valori degli immobili, come da tabella seguente:

lotto 1		VIA ROMA 374		1/1 p.p.	
mapp	mq	Mq equiv	e/mq	valore	
149/1	105	105	800	84.000	
149/2	13	6,5	800	5.200	
				89.200	

**Si ottiene così un valore di mercato del bene pari ad euro 89.200,00**

**Poiché è oggetto di vendita non la piena proprietà ma la nuda proprietà**, come da norme di legge e da tabelle vigenti dei coefficienti di usufrutto/nuda proprietà in base all'età dell'usufruttuario (la tabella attualmente in vigore è quella relativa all'anno di riferimento 2023) si ha: essendo gli usufruttuari nati nel 1939 quindi con età pari a 84 anni, e nel 1942 quindi con età pari a 81 il coefficiente da applicare è rispettivamente pari ad 80 e 75

**La percentuale del valore relativa all'usufrutto risulta quindi pari al 20/25%, mentre il valore della nuda proprietà di conseguenza risulta pari al 75/80%**

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	76,00	95,00	5,00
da 21 a 30	72,00	90,00	10,00
da 31 a 40	68,00	85,00	15,00
da 41 a 45	64,00	80,00	20,00
da 46 a 50	60,00	75,00	25,00
da 51 a 53	56,00	70,00	30,00
da 54 a 56	52,00	65,00	35,00
da 57 a 60	48,00	60,00	40,00
da 61 a 63	44,00	55,00	45,00
da 64 a 66	40,00	50,00	50,00
da 67 a 69	36,00	45,00	55,00
da 70 a 72	32,00	40,00	60,00



da 73 a 75	28,00	35,00	65,00
da 76 a 78	24,00	30,00	70,00
da 79 a 82	20,00	25,00	75,00
da 83 a 86	16,00	20,00	80,00
da 87 a 92	12,00	15,00	85,00
da 93 a 99	8,00	10,00	90,00

valore usuf ANNI 81	valore usuf ANNI 84	VALORE MEDIO tra i 2 valori di usufrutto
25%	20%	
22.300,00 €	17.840,00 €	20.070,00 €

Si ottiene così un valore di mercato del bene pari **ad euro 89.200,00 – valore usufrutto di euro 20.070,00 = valore finale 69.130,00**

#### DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE (Superficie Esterna Lorda - SEL)

Al fine di uniformare la determinazione della superficie commerciale degli immobili, ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI in data 14/12/2015, sono stati adottati i seguenti rapporti mercantili:

per ogni diversa tipologia di superficie si applica coeff. Pari ad 1,0 per appartamento, 0,50 per garage/interrato

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle misure delle planimetrie concessionate che non sono state verificate sul posto. la valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

#### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo; agenzie imm.ri della zona, riferimento a vendite con aste giudiziarie di immobili, esperienza personale del CTU, Google Earth, principali siti immobiliari internet, Cresme

#### 8.3 Valutazione corpi:

**Vendita in unico lotto di:**

**quota 1/1 di nuda proprietà di:**

**Corpo: A - Categoria: Abitazione**

**Corpo: B - Categoria: garage**

**Corpo: C - Categoria: area scoperta e scoperta**

**Ad un valore di mercato finale del bene pari ad euro 69.130,00 per la quota di 1/1 di nuda proprietà**

#### 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% ) **€ - 10.369,50**

Riduzione del valore del 10%, dovuta alla vendita gravata da usufrutto e quindi poco appetibile **€ - 6.913,00**



Spese per il ripristino del soffitto

€ - 1.500,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 50.347,50

Valore immobile che si arrotonda:

€ 50.000,00

*(cinquantamilaeuro/00)*

**Allegati**

1. Documentazione fotografica
2. Visure ipotecarie aggiornate al 20/09/2023
3. Atto di provenienza
4. Estratto di mappa, visure catastali
5. Documentazione comunale
6. Richiesta Agenzia delle Entrate
7. Avvisi alle parti

Data 18/10/2023

L'esperto alla stima

**Ing. Fabio ROSSI**

*(documento firmato digitalmente)*

