
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **154/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-11-2024

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

Aggiornamento - RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione con ricovero annesso

Esperto alla stima: p.a. Giorgio Ferrighi
Codice fiscale: FRRGRG65D24L359K
Partita IVA: 00992850297
Studio in: Via Roma 3290 - 45020 Giacciano Con Baruchella
Telefono: +393282240230
Email: giorgio.ferrighi@gmail.com
Pec: giorgio.ferrighi@gmail.com



DI CREDITO COOPERATIVO SOC COOP CASSA PADANA- BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC
COOP

5 Comproprietari

Beni: via XXVI Aprile 132 - Badia Polesine (RO) - 45021

Lotto: 001 - Abitazione con ricovero annesso

Corpo: A Abitazione

Comproprietari: I BENI PIGNORATI SONO IN COMUNIONE LEGALE

solamente nel mappale 330 cat terreni e fabbricati

6. Misure Penali

Beni: via XXVI Aprile 132 - Badia Polesine (RO) - 45021

Lotto: 001 - Abitazione con ricovero annesso

Corpo: A Abitazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via XXVI Aprile 132 - Badia Polesine (RO) - 45021

Lotto: 001 - Abitazione con ricovero annesso

Corpo: A Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via XXVI Aprile 132 - Badia Polesine (RO) - 45021

Lotto: 001 - Abitazione con ricovero annesso

Valore complessivo intero: 94.000,00

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 inadeguati. 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. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell' inizio dell'operazioni peritali. 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. 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. 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; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, 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 previsto 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 urbanistico 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 informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonchè per eventuali spese condominiali insolite (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, conchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli. 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 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 precedente. 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 Efy-Sistem 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 (RO)**
Località/Frazione
via XXVI Aprile 132

Lotto: 001 - Abitazione con ricovero annesso

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 - aggiornamento con procedura esecutiva successiva (a causa di acquisto post legge sulla famiglia e non correttamente riportato in atti)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via XXVI Aprile 132

Note: abitazione accostata ad altra con annesso un piccolo garage e parco, con entrata su altra proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: l'altra parte è dovuta a [REDACTED] per la quota di 1/2 [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: riguardante il foglio 23 mappale 330 terreni e fabbricati acquistato il 21/02/1976

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1000/1000, foglio 23, particella 90, subalterno 2, indirizzo via XXXVII Aprile 132, piano T - 1, comune Badia polesine, categoria A/2, classe 1, consistenza 6.5 vani, superficie 159, rendita € 453.19

Confini: a nord e ad ovest confina con mapp 792 di altra ditta, ad a nord e a est con mapp. 287 attualmente stessa ditta (con servitù ai sensi dell'art 1062 del CC).

Note: il mappale della casa è praticamente contornato dagli altri due

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1000/1000, sezione censuaria Badia polesine, foglio 23, particella 90, qualità ente urbano, superficie catastale 165

Confini: a nord e ad ovest confina con mapp 792 di altra ditta, ad a nord e a est con mapp. 287 attualmente stessa ditta (con servitù ai sensi dell'art 1062 del CC).

Note: il mappale di sedime della casa è praticamente contornato dagli altri due

Identificato al catasto Fabbricati:



Intestazione:

██████████ Diritto di: Proprietà per 1/2 e ██████████

per 1/2, foglio 23, particella 330, indirizzo via XXXVII Aprile 132, piano T - 1, comune Badia polesine, categoria C/2, classe 2, consistenza 26, superficie 28, rendita € 48.34

Confini: a nord est confina con mapp 793 di altra ditta a nord con mapp. 287 stessa ditta (con servitù ai sensi dell'art 1062 del CC). e a nord est con mapp.289 di altra ditta, a sud con mapp. 775 e 332 di altre ditte.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

██████████ Diritto di: Proprietà per 1/2 e ██████████

per 1/2, sezione censuaria Badia polesine, foglio 23, particella 330, qualità ente urbano, superficie catastale 322

Confini: a nord est confina con mapp 793 di altra ditta a nord con mapp. 287 stessa ditta (con servitù ai sensi dell'art 1062 del CC). e a nord est con mapp.289 di altra ditta, a sud con mapp. 775 e 332 di altre ditte.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: dal confronto con quanto depositato in catasto non si sono notate differenze sostanziali.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

la zona è di sicuro interesse per posizione collegamenti, il quartiere è costituito da villette a due piani al massimo e con residenti locali.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: il comune sta mettendo la fibra in tutta la zona.

Servizi offerti dalla zona: scuole medie e superiori (a circa 200 300 mt), comune sede principale (a circa 250 mt), scuole elementari (a circa 500 mt), scuole superiori vari indirizzi in un raggio (a circa 600)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Rovigo a circa 35 km.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Adige .

Attrazioni storiche: Abbazia della Vangadizza .

Principali collegamenti pubblici: autobus la fermata è a circa 100 mt (la linea passa davanti, Autostrada A31 Piovene Rocchetta Badia polesine a circa 2 km, stazione ferroviaria rovigo verona a circa 800 mt, superstrada Rovigo Verona Transpolesana a circa 2 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ██████████ senza alcun titolo.

Note: residenza ██████████

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:



Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 191.000,00; Importo capitale: € 126.600,00; A rogito di DE MICHELI EMANUELE in data 19/08/2009 ai nn. 1137/830; Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 15/09/2009 ai nn. 8750/1954; Note: Debitori non datori di ipoteca
Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE NON DATORE [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC COOP CASSA PADANA- BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC COOP contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di pubblico ufficiale trib rovigo in data 08/09/2023 ai nn. 2001 iscritto/trascritto a ROVIGO in data 27/09/2023 ai nn. 7896/5932;

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di pubblico ufficiale trib rovigo in data 28/06/2024 ai nn. 2020 iscritto/trascritto a ROVIGO in data 25/07/2024 ai nn. 6321/4634; I BENI PIGNORATI SONO IN COMUNIONE LEGALE TRA [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali



Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: convenzione interna riportata nel rogito .

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: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ██████████ **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ponzetti, in data 13/12/1972, ai nn. 25076; registrato a badia polesine, in data 02/01/1973, ai nn. 4/91; trascritto a Rovigo, in data 16/01/1973, ai nn. 530/481. Note: (per la particella 90/2); All'interno della trascrizione c'è tutta la descrizione delle servitù e delle concessioni che si sono fatti i compratori del mappale 90 (sub 1 e 2) che sono parte integrante della perizia ed allegato

Titolare/Proprietario: ██████████ **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gianluca Sanley, in data 21/02/1976, ai nn. 27479; trascritto a Rovigo, in data 04/03/1976, ai nn. 1174/942.

Note: (per la particella 330);

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 240

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifica facciata fabbricato 1973

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 3170

Rilascio in data 31/05/1990 al n. di prot. 281

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: riguardante il magazzino la pratica non è completa dell'agibilità

Numero pratica: 128 categoria 11968



Intestazione:

Per lavori: lavori di straordinaria manutenzione 1997

Oggetto: lavori di straordinaria manutenzione

Presentazione in data 29/09/1997 al n. di prot. 11968

NOTE: ripasso del manto di copertura e sostituzione vecchi canali di grondaie pluviali

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifica accesso immobile entrata (di cui no è stata trovata la pratica in comune di costruzione iniziale) che porta nella cucina variazione interna della cucina stessa garage da demolire in parte

Regolarizzabili mediante: dia a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: aggiornamento catastale e sanatoria in comune

aggiornamento catastale docfa: € 1.000,00

sanatoria : € 5.000,00

demolizione parte grage: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 11.000,00**

Note: come comunicato dai tecnici comunali, solo con la presentazione della richiesta di sanatoria sarà possibile quantificare con esattezza la sanzione e gli oneri per i quali lo scrivente non è riuscito ad avere conferme e le cifre riportate sono solamente indicative ed emesse a riduzione del valore immobiliare.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: la documentazione dell'immobile a quanto dichiarato dal responsabile dell'ufficio non è presente (l'immobile pignorato deriva da un più grande complesso di opere eseguite per la costruzione del zuccherificio nel 1950-52 di cui però non si riesce a ritrovare traccia nell'archivio comunale.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano degli interventi – Sesta Variante
In forza della delibera:	molteplici delibere ultima è la delibera del CC n 2 del 15/02/2023
Zona omogenea:	zona omogenea B2 Residenziale estensiva di completamento
Norme tecniche di attuazione:	vedasi planimetrie allegata della sesta variante e relazione delle norme tecniche operative della zona B2 estensiva di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI



Se si, quali?	Alla divisione delle due proprietà le su esposte servitù e quant'altre esistenti verranno trasferite per "destinazione del padre di famiglia " ai sensi dell'art. 1062 del CC. e secondo le indicazioni riportate nell'atto di provenienza a rogito del notaio Luigi Ponzetti del 13 12 1972 rep 25076 racc 11662 trascritto
---------------	--

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A Abitazione**

Immobile di costruzione molto datata (1952 dato catastale) praticamente è rimasto della stessa conformazione esterna con nessuna modifica, mentre all'interno vi è una modesta trasformazione in una camera che era adibita a cucina, stanza e corridoio che oggi è tutta aperta, si accede all'immobile attraverso un passaggio che è (oggi della stessa ditta) ma anche 'esso eseguito in altra procedura (si applicherà la servitù ai sensi dell'art 1062 del CC) per il passaggio. Dal passaggio si arriva alla zona di accesso passando su altro mapp sempre oggetto di questa esecuzione (mapp 330) che comprende anche un piccolo fabbricato (che in parte dovrà essere demolito in quanto è posizionato su altro mapp. 287 che è colpito anch'esso da altra esecuzione, all'appartamento, si accede dall'esterno attraverso il mappale 792, con un una gradinata perché la casa è rialzata rispetto al piano campagna e attraverso un atrio comune al cui interno ha le scale per raggiungere l'altro appartamento al piano superiore, si arriva alla porta principale di entrata, che consta di un piccolo corridoio che collega tutte i vani della casa. Entrando da l corridoio a dx troviamo una camera (da letto) molto ampia che mediante un cartongesso è stata ridotta, per poter ricavare un piccolo disimpegno, continuando in avanti si raggiunge il disbrigo, che porta alle due camere da letto e al bagno, ritornando al corridoio a sx troviamo oggi l'ampia cucina. che ha anche una porta finestra con uscita diretta sul mappale 287 di altra ditta anch'essa in altra esecuzione. il giardino che è in buono stato di manutenzione accettabile con delle piante appena tagliate e una zona che deve essere ripulita perché presenta un deposito di materiale della ditta dell'occupante che dovrà essere liberata in caso di aggiudicazione di terzi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: l'altra parte è dovuta a [REDACTED] per la quota di 1/2

Eventuali comproprietari:



Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **672,00**

E' posto al piano: t-1

L'edificio è stato costruito nel: 1952

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1 seminter-rato locale sgombero

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile è in buono stato di conservazione

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	dato non riscontrato
Note	dato non riscontrato

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	dato non riscontrato

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

come da dati catastali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
casa	sup lorda di pavimento	159,00	1,00	159,00
ente urbano	sup lorda di pavimento	165,00	0,50	82,50
magazzinetto	sup lorda di pavimento	26,00	1,00	26,00
ente urbano magazzino	sup lorda di pavimento	322,00	0,50	161,00
		672,00		428,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: badia polesine

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1050

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

il sottoscritto perito ha provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi, quali lo stato di conservazione, l'ubicazione, la vetustà, la superficie, la tipologia costruttiva, il grado di finitura e la dotazione di impianti tecnologici e la destinazione d'uso.

Nella ricerca del valore di mercato si adotta il metodo sintetico comparativo, prendendo in esame fabbricati simili nella zona, si è ricercato il loro valore più probabile e il tutto rapportato al metro quadrato mq.

Eseguendo gli opportuni adeguamenti in positivo o in negativo.

Eseguendo anche una ricerca su dati agenzia delle entrate per i valori di zona.

Eseguendo ricerca sui dati OMI dell'ag delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Ufficio tecnico di Badia Polesine;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: sentite due agenzie locali che hanno dato indicazioni discordanti sulla zona..

8.3 Valutazione corpi:

A Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 123.887,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
casa	159,00	€ 700,00	€ 111.300,00
ente urbano	82,50	€ 25,00	€ 2.062,50
magazzinetto	26,00	€ 250,00	€ 6.500,00
ente urbano magazzino	161,00	€ 25,00	€ 4.025,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 123.887,50
Valore corpo	€ 123.887,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 123.887,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 123.887,50

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	Abitazione di tipo civile [A2]	428,50	€ 123.887,50	€ 123.887,50

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%)	€ 18.583,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 11.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ -304,38
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 93.999,99
---	--------------------

Prezzo di stima 94.000,00

Data generazione:
11-10-2024

L'Esperto alla stima
p.a. Giorgio Ferrighi

