

## TRIBUNALE DI ROVIGO

- Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 85/2023
- Giudice Esecuzione: Dott. MARCO PESOLI
- Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Rovigo

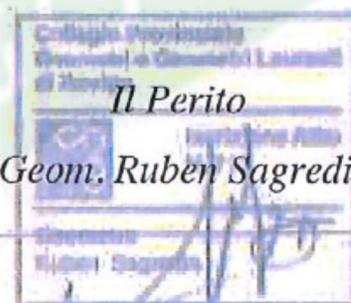
- OGGETTO : ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 85/2023 R.G.E.  
Udienza del 22/12/2023

- ESECUTATO :

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- PROCEDENTE :

- INTERVENUTI : Nessuno



**Tribunale di Rovigo**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da:

Contro: 

N° Gen. Rep. **85/2023**

Data udienza: 22/12/2023

Giudice delle esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Rovigo**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto Unico**

Esperto alla stima: **Geom. Ruben Sagredin**

Codice fiscale: SGRRBN47P16C500D

Partita IVA: 00140200296

Studio in: Via G. Verdi 28 - 45010 Ceregnano (RO)

Telefono e Fax: 0425 479096

e-mail: geom.r.sagredin@virgilio.it



**LOTTO UNICO**  
 Beni in **Badia Polesine (RO)**  
 Riviera G. Miani n. 730/19

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

Piena proprietà di un APPARTAMENTO facente parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Grattacielo", sito a Badia Polesine (RO), Riviera G. Miani n. 730/19.

Composto da: al P.7° ingresso - corridoio, cucina, soggiorno, disimpegno, n. 2 letto, bagno, veranda, n. 2 terrazzini ed al P.I. cantina.

L'unità immobiliare, posta al P.7° con annessa cantina al P.I., sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 117,00, di cui mq 110,00 dell'appartamento e mq 7,00 della cantina.

Identificata al Catasto Fabbricati: Comune di Badia Polesine, Sez. BP - Fog. 7 Mapp.le 532 subalterno 30, Categoria A/2, Classe 3, P.7° - P.I., Vani 5, Sup. cat. Mq 84,00, R.C.: € 490,63, intestata a [REDACTED]

[REDACTED], proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

L'unità è parte di un complesso condominiale che insiste sull'area censita al Catasto Terreni: Comune di Badia Polesine, C.rio di Badia Polesine - Fog. 7 Mapp.le 532 Ente Urbano di Ha 0.06.09 e gode dei diritti su tutte le parti comuni dell'edificio stesso (entrata, scale, ascensore, ecc.).

L'area ed il fabbricato su cui insiste l'unità confinano: a Nord Mapp.li 333, 162 e Riviera G. Miani, ad Est Mapp.le 162 e Riviera G. Miani, a Sud Via G. Ghirardini, ad Ovest Mapp.li 161 e 163, salvis.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di un appartamento posto al P.7°, con annessa cantina al P.I., facenti parte di un vecchio complesso condominiale denominato "Condominio Grattacielo".

L'appartamento al P.7° si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione, mentre la cantina e gli spazi comuni al P.I. si trovano in precarie condizioni, la cantina è inaccessibile.

In generale gli spazi comuni ed i servizi dell'intero condominio presentano evidenti carenze manutentive.

Nell'appartamento si è riscontrata una tramezzatura con caratteristiche di provvisorietà che si cita per mera evidenziazione.

Caratteristiche zona: centro di Badia Polesine.

Servizi della zona: centro di Badia Polesine.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali del centro di Badia Polesine.

Collegamenti pubblici: centro di Badia Polesine.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dallo stesso esecutato Sig. [REDACTED] e famiglia.

**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: //

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: //

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: //



#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con atto a firma del Notaio Simonetta Doro di Lendinara (RO) Rep. n. 43645/13852 in data 22/04/2009, iscritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 04/05/2009 ai nn. Reg. Gen. 4129 - Reg. Part. 907.  
 Importo ipoteca: € 180.000,00  
 Importo capitale: € 100.000,00  
 Interessi: € 80.000,00  
 Tasso interesse annuo: 4,94%  
 Durata: 30 anni 1 mese  
 Colpisce la proprietà dei beni in Comune di Badia Polesine, Catasto Fabbricati: Fog. 7 Mapp. 532 sub. 30.
- **Ipoteca giudiziale** (attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con atto giudiziario del Tribunale di Treviso - Sezione Distaccata di Conegliano Rep. n. 615 in data 07/06/2011, iscritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 07/07/2011 ai nn. Reg. Gen. 6674 - Reg. Part. 1228.  
 Importo ipoteca: € 100.000,00  
 Importo capitale: € 68.834,64  
 Interessi: € 16.165,36  
 Spese: € 15.000,00  
 Colpisce la proprietà dei beni in Comune di Badia Polesine, Catasto Fabbricati: Fog. 7 Mapp. 532 sub. 30.

##### 4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento** derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con Atto Giudiziario del Tribunale di Rovigo Rep. n. 1017 in data 23/05/2023, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 29/05/2023 ai nn. Reg. Gen. 4452 - Reg. Part. 3376.  
 Colpisce la proprietà dei beni in Comune di Badia Polesine, Catasto Fabbricati: Fog. 7 Mapp. 532 sub. 30.

##### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**Sentenza dichiarativa di Fallimento** derivante da atto giudiziario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con atto giudiziario del Tribunale di Rovigo Rep. n. 1712/2012 in data 31/08/2012, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 23/11/2012 ai nn. Reg. Gen. 8561 - Reg. Part. 5895.  
 Colpisce la proprietà dei beni in Comune di Badia Polesine, Catasto Fabbricati: Fog. 7 Mapp. 532 sub. 30, Catasto Terreni: Fog. 7 Mapp. 532 E.U..

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: //

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'unità insiste su un complesso condominiale databile anteriormente al 1967, presumibilmente attorno alla fine degli anni 50, per il quale non è stato reperito alcun documento presso il Comune di Badia Polesine (v. dichiarazione Ufficio Tecnico).

##### 4.3.2. Conformità catastale: conforme.

Necessita di aggiornamento per mera corrispondenza planimetrica in quanto è stato tolto un divisorio tra cucina e soggiorno.



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<i>Non conosciute</i>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<i>Non conosciute</i>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (v. allegata nota fornita dall'Amministratore) (*):	€ 3.204,53

(\*) Quanto riportato è quello preso in considerazione su indicazioni dell'Amministratore Condominiale, il quale mi ha anche riferito che l'importo degli insoluti è di grand lunga maggiore.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

- [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 dal 22/04/2009 ad oggi in forza di Atto di Compravendita a firma del Notaio Simonetta Doro di Lendinara (RO) in data 22/04/2009 Rep. n. 43644/13851, trascritto all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 04/05/2009 ai nn. Reg. Gen. 4128 - Reg. Part. 2438.

**6.2 Precedenti proprietari:**

- [REDACTED] in forza di Decreto di Trasferimenti Immobili del Tribunale di Rovigo in data 17/05/2006 Rep. n. 683, trascritto all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 06/06/2006 al n. 3570.1.
- [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 dal 21/09/2000 al 17/05/2006 in forza di Atto di Compravendita a firma del Notaio Luigi Alberti di Legnago (VR) in data 21/09/2000 Rep. n. 87675, trascritto all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 26/09/2000 ai nn. Reg. Gen. 7435 - Reg. Part. 4933.
- [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 dal 30/11/1989 al 21/09/2000 in forza di Atto di Compravendita a firma del Notaio Mauro Coppola di Occhiobello (RO) in data 30/11/1989 Rep. n. 17304, trascritto all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 28/12/1989 ai nn. Reg. Gen. 9389 - Reg. Part. 6711.
- [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 fino al 30/11/1989.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna pratica edilizia è stata reperita presso il Comune di Badia Polesine (v. dichiarazione Ufficio Tecnico).

**Destinazione urbanistica:**

In base al P.I. del Comune di Badia Polesine l'immobile ricade nella "Zona B1 - Zona residenziale semintensiva di completamento".

Descrizione APPARTAMENTO
--------------------------

Piena proprietà di un APPARTAMENTO facente parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Grattacielo", sito a Badia Polesine (RO), Riviera G. Miani n. 730/19.

Composto da: al P.7° ingresso - corridoio, cucina, soggiorno, disimpegno, n. 2 letto, bagno, veranda, n. 2 terrazzini ed al P.I. cantina.



L'unità immobiliare, posta al P.7° con annessa cantina al P.I., sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 117,00, di cui mq 110,00 dell'appartamento e mq 7,00 della cantina.

Identificata al Catasto Fabbricati: Comune di Badia Polesine, Sez. BP - Fog. 7 Mapp.le 532 subalterno 30, Categoria A/2, Classe 3, P.7° - P.I., Vani 5, Sup. cat. Mq 84,00, R.C.: € 490,63, intestata a

proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

L'unità è parte di un complesso condominiale che insiste sull'area censita al Catasto Terreni: Comune di Badia Polesine, C.rio di Badia Polesine - Fog. 7 Mapp.le 532 Ente Urbano di Ha 0.06.09 e gode dei diritti su tutte le parti comuni dell'edificio stesso (entrata, scale, ascensore, ecc.).

L'area ed il fabbricato su cui insiste l'unità confinano: a Nord Mapp.li 333, 162 e Riviera G. Miani, ad Est Mapp.le 162 e Riviera G. Miani, a Sud Via G. Ghirardini, ad Ovest Mapp.li 161 e 163, salvis.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>PIANO SETTIMO</b>				
Ingresso - Corridoio	Sup. netta	8,02	1,00	8,02
Cucina	Sup. netta	7,27	1,00	7,27
Soggiorno	Sup. netta	10,53	1,00	10,53
Disimpegno	Sup. netta	2,19	1,00	2,19
Letto	Sup. netta	14,00	1,00	14,00
Letto	Sup. netta	24,79	1,00	24,79
Bagno	Sup. netta	6,36	1,00	6,36
Veranda	Sup. netta	3,50	1,00	3,50
Terrazzino	Sup. netta	3,39	0,30	1,02
Terrazzino	Sup. netta	3,21	0,30	0,96
<b>PIANO INTERRATO</b>				
Cantina (con precarietà)	Sup. netta	5,76	0,30	1,73
	<b>Sup. netta</b>	<b>89,02</b>		<b>80,37</b>

#### Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

##### Caratteristiche strutturali del fabbricato principale:

Fondazioni	non verificate
Strutture verticali	in muratura, condizioni buone
Solai	in latero-cemento, condizioni buone
Scale comuni	in c.a. rivestite in marmo, condizioni discrete
Copertura	a tetto/terrazzo, condizioni discrete

##### Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento:

Pareti esterne	in muratura intonacata, condizioni discrete
Pareti interne	in muratura intonacata e tinteggiata, condizioni buone/discrete
Pavimentazione interna	parte in ceramica, condizioni buone e parte parquet condizioni discrete

Rivestimenti interni in ceramica, condizioni buone

Infissi interni in pvc, condizioni buone

Infissi esterni avvolgibili in pvc, condizioni discrete

Porte interne in legno tamburato, condizioni buone

Porta d'ingresso portoncino in legno, condizioni discrete

##### Impianti dell'appartamento:

Fognatura	non verificata
Elettrico	esistente, di vecchia realizzazione
Idrico	esistente, di vecchia realizzazione
Termico	stufa a pellet

##### Componenti edilizie e costruttive della cantina:

Pareti esterne	in muratura intonacata, condizioni carenti
Pareti interne	in muratura, condizioni carenti



Pavimentazione interna in cemento/terreno, condizioni carenti  
 Porta d'ingresso in legno, condizioni carenti  
 Impianti della cantina: non verificati

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Metodo di stima comparativa, basato sui valori unitari attribuiti per recenti compravendite immobiliari di immobili simili e/o similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, valore riferito alle superfici utili interne dei locali (superficie ragguagliata al 30% per i terrazzini e per la cantina al P.I.) e nello stato di manutenzione e di conservazione in cui attualmente si trova ogni singola unità da stimare.

- Valore unitario assegnato all'APPARTAMENTO, pari ad € 650,00/mq
- Valore assegnato alla piccola CANTINA in precarie condizioni, pari ad € 150,00 a corpo

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate - Territorio di Rovigo, Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI, Ufficio Tecnico del Comune di Badia Polesine, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Badia Polesine, Tecnici Liberi Professionisti del luogo e conoscenze dirette.

### 8.3. Valutazione corpi

#### APPARTAMENTO

Stima sintetica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
<b>PIANO SETTIMO</b>			
Ingresso - Corridoio	8,02	€ 650,00	€ 5.213,00
Cucina	7,27	€ 650,00	€ 4.725,50
Soggiorno	10,53	€ 650,00	€ 6.844,50
Disimpegno	2,19	€ 650,00	€ 1.423,50
Letto	14,00	€ 650,00	€ 9.100,00
Letto	24,79	€ 650,00	€ 16.113,50
Bagno	6,36	€ 650,00	€ 4.134,00
Veranda	3,50	€ 650,00	€ 2.275,00
Terrazzino	1,02	€ 650,00	€ 663,00
Terrazzino	0,96	€ 650,00	€ 624,00
	<b>78,64</b>		<b>€ 51.116,00</b>

#### PIANO INTERRATO

Cantina	a corpo	€ 150,00	€ 150,00
			<b>€ 150,00</b>

- Valore corpo:	€ 51.116,00
- Valore accessori:	€ //
- Valore complessivo intero:	€ 51.116,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 51.116,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
-	Appartamento	78,64	€ 51.116,00	€ 51.116,00
-	Cantina	a corpo	€ 150,00	€ 150,00
			€ 51.266,00	€ 51.266,00



**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese: € 7.689,90
- Spese tecniche e di regolarizzazione catastale, fatte salve diverse interpretazioni o richieste degli enti preposti, circa: € 450,00
- Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 3.204,53

**8.5. Prezzo base d'asta della quota di diritto sul lotto**

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 39.921,57
- Valore assegnato all'immobile nello stato in cui attualmente si trova, (arrotondato) pari ad Euro: € 40.000,00

**Allegati:**

- Scheda riassuntiva commerciale del lotto di vendita
- Documentazione fotografica del lotto di vendita
- Estratto di mappa del Catasto Terreni
- Estratti di partita del Catasto Fabbricati e del Catasto Terreni
- Planimetria catastale del lotto di vendita
- Documentazione urbanistica-amministrativa (dichiarazione Ufficio Tecnico)
- Nota spese condominiali scadute ed insolte
- Copia Note di Trascrizione Atto di Provenienza e Pignoramento

Ceregnano, li 17 Novembre 2023

L'Esperto alla stima  
**Geom. Ruben Sagredin**