

**E.I. 44/2024
PENELOPE SPV S.R.L.**

INCARICO COD. CTU 683



**LOTTO UNICO
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI CASA RURALE ACCOSTATA DA UN LATO,
FRAZ. VILLAFORA, COMUNE BADIA POL.NE**

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
11/06/2024	Geom. Targa Federica

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

G.E.: DOTT. MARCO PESOLI
CUSTODE GIUD.RIO: I.V.G. Rovigo

Handwritten signature in blue ink



Tribunale di Rovigo
CANCELLERIA FALLIMENTARE

E.I. 44/2024

contro: [REDACTED]

Giudice Delegato: **Dott. MARCO PESOLI**
Custode Giudiziario: **I.V.G.**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico

QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI CASA RURALE ACCOSTATA DA UN LATO
FRAZ. VILLAFORA, COMUNE BADIA POL.NE

Esperto alla stima: Ing. Enrico Moro
Codice fiscale: MRONRC57M19H620Y
Partita IVA: 01016030296
Studio in: Via Cavallotti 26 - 45100 Rovigo
Telefono: 0425 411051
Fax: 0425 411051
Email: ingmoro@ingmoro.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA di 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di casa accostata su 2 piani in basso stato manutentivo, con scoperto, in Codegheggio, civico 1194A, frazione Villafora comune di Badia Polesine.

Lotto: unico

Corpo: A

Categoria: abitazione [A3]

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI BADIA POLESINE sezione Badia Polesine

Foglio BP 21 particella 85 subalterno 3,

Classamento: Rendita: Euro 169,91

Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 7 vani, Indirizzo: VIA CODEGHEGGIO n. 1194 Piano T-1, Dati di superficie: Totale: 140 m2 Totale escluse aree scoperte: 140 m2

CATASTO TERRENI

COMUNE DI BADIA POLESINE sezione Badia Polesine

- **foglio 21 particella 85** ente urbano mq. 222

Confini intero lotto:

nord mappale via Codegheggio e mappale 83

est mappale 84 e 86

sud mappale 86

ovest mappale 414

2. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero, allo stato attuale l'immobile non risulta abitabile dato lo stato manutentivo bassissimo.

Il sottoscritto CTU ha richiesto in data 15/04/2024 all'ufficio anagrafe del comune di Badia Polesine il rilascio del certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante degli immobili, l'esecutato non risulta aver mai risieduto nell'immobile, risultava occupato da altre persone sino al 2012

Il sottoscritto ha svolto specifica indagine presso l'A.D.E. di Rovigo con la richiesta di eventuali contratti di locazione e/o comodati d'uso attualmente in essere, non risulta nessun contratto

3. Prezzo

Bene: QUOTA di 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di casa accostata su 2 piani in basso stato manutentivo, con scoperto, in Codegheggio, civico 1194A, frazione Villafora comune di Badia Polesine.

Lotto unico

Valore complessivo intero: € 11.175,90

Valore che si arrotonda ad: € 11.200



INCARICO RICEVUTO

ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento.

1. **PROVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio 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 redigere gli elaborati di aggiornamento;
- d. Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore 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 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 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 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 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. posti 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 IVG Rovigo 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.



**Comune di BADIA POLESINE
Fraz. Villafora
Via Codegheggio 1194/A**

Lotto: unico

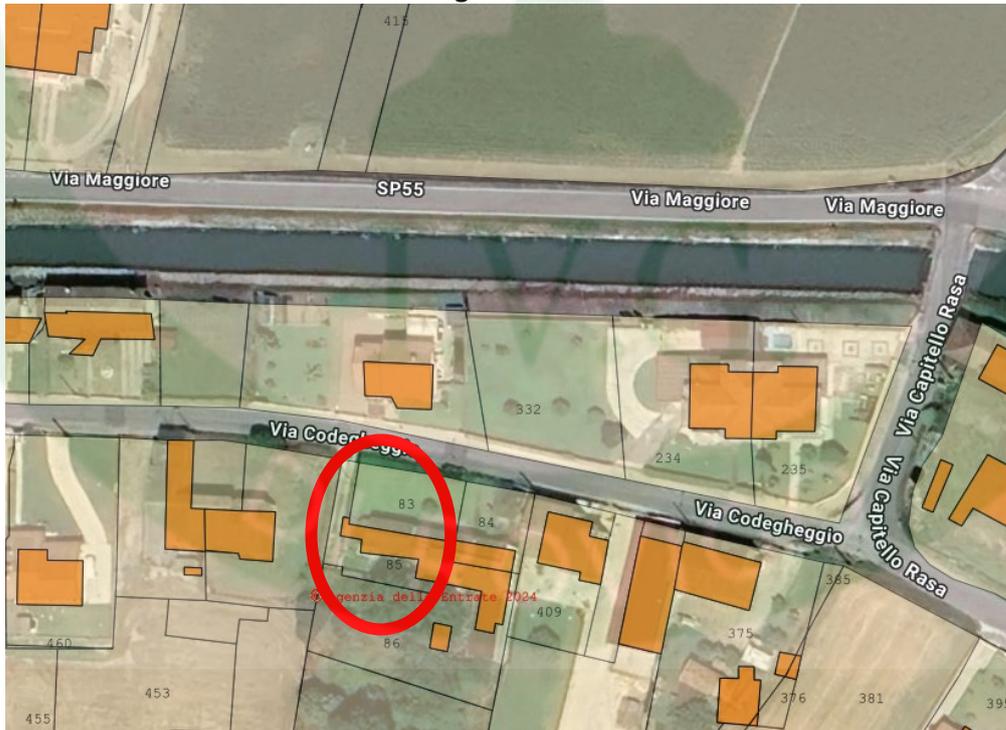
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Bene: QUOTA di 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di casa accostata su 2 piani, in basso stato manutentivo, con scoperto, in Codegheggio, civico 1194/A, frazione Villafora comune di Badia Polesine.

Estratto immagine Google Maps



Estratto immagine sito Stimatrix ADE



Identificativo corpo: A**Abitazione al P.t-1, in via Codegheggio 1194/A, frazione Villafora comune di Badia Polesine**Quota e tipologia del diritto**1/1 di PIENA proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

- **Proprieta' 1/1**

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI BADIA POLESINE sezione Badia Polesine

Foglio BP 21 particella 85 subalterno 3,

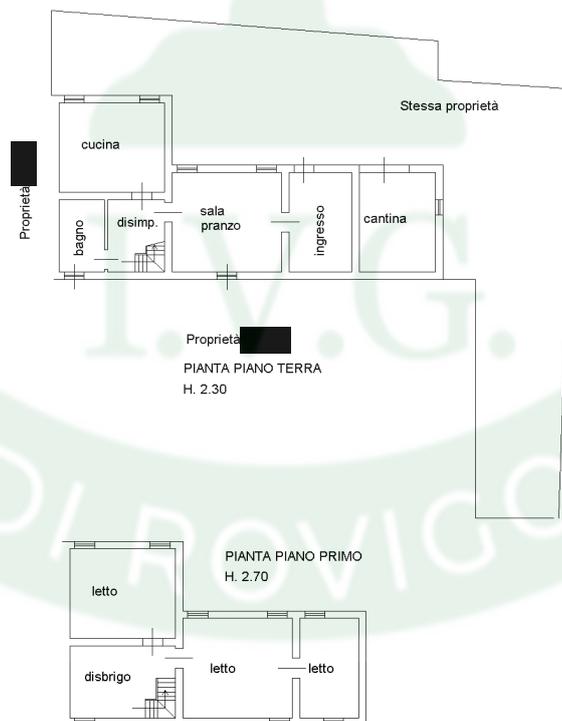
Classamento: Rendita: Euro 169,91

Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 7 vani, Indirizzo: VIA CODEGHEGGIO n. 1194 Piano T-1,

Dati di superficie: Totale: 140 m2 Totale escluse aree scoperte: 140 m2

Derivante da:

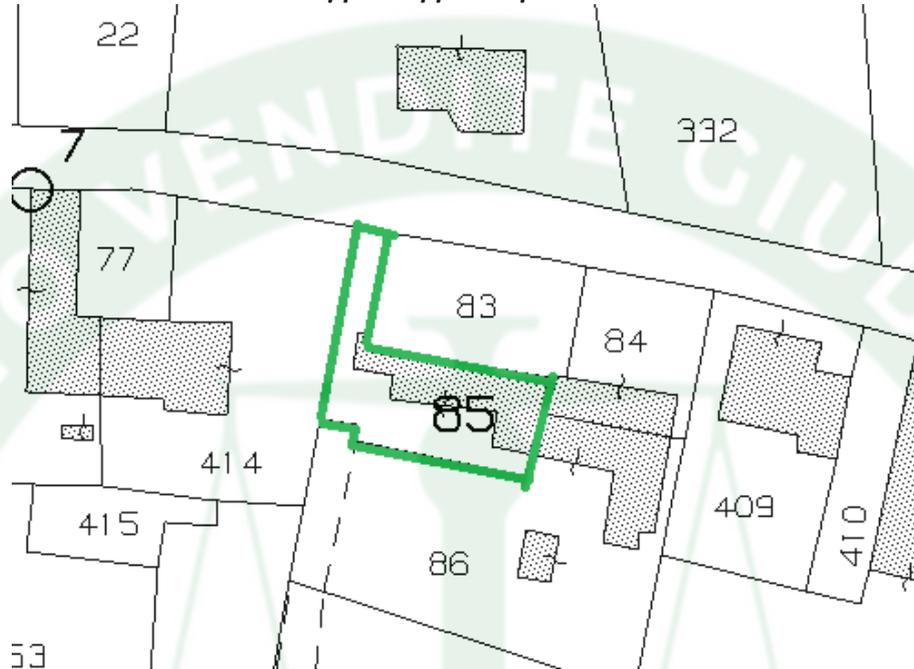
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/04/2005 Pratica n. RO0028218 in atti dal 08/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2792.1/2005)
- RISTRUTTURAZIONE del 08/04/2004 Pratica n. RO0033870 in atti dal 08/04/2004 RISTRUTTURAZIONE (n. 1472.1/2004)
- CLASSAMENTO del 11/04/1995 in atti dal 03/10/1995 (n. 139.1/1987)
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [REDACTED] in atti dal 10/02/1994 DENUNCIA DI SUCCESSIONE (n. 214.1/1994)
- FUSIONE del 07/05/1987 in atti dal 21/10/1989 (n. 139/1987)

Planimetria mapp. 85 Sub 3 rappresentata non in scala

CATASTO TERRENI
 COMUNE DI BADIA POLESINE sezione Badia Polesine

- foglio 21 particella 85 ente urbano mq. 222

Estratto di mappa mapp. 85 riprodotto non in scala



Confini intero lotto:

nord mappale via Codegheggio e mappale 83
 est mappale 84 e 86
 sud mappale 86
 ovest mappale 414

Conformità catastale: NON Conforme

il sottoscritto CTU ha potuto verificare dal riscontro tra le planimetrie catastali che l'unità risulta conforme nella disposizione dei locali e nella loro destinazione. Si è riscontrata qualche piccola difformità nel posizionamento di alcune finestre, nell'apertura di una porta tra il locale ingresso e cantina, e angolo cantina N/O tagliato. Difformità che non variano la rendita catastale dell'immobile.

Per quanto riguarda l'estratto di mappa risulta invece leggermente difforme il perimetro del fabbricato nella parte verso nord/ovest leggermente più corto, probabilmente per la demolizione di fabbricatino preesistente.

Sarà da verificare a cura della parte acquirente l'esatta individuazione del fabbricato e successivamente presso l'ufficio del catasto la presentazione con tipo mappale con la corretta rappresentazione in mappa.

Costi indicativi e presunti: **€ 500,00. Da verificare a cura dell'acquirente.**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Bene: QUOTA di 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di casa accostata su 2 piani in basso stato manutentivo, con scoperto, in Codegheggio, civico 1194/A, frazione Villafora comune di Badia Polesine.



Caratteristiche zona: agricola-residenziale

Area urbanistica: agricola

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

Caratteristiche zone limitrofe: frazione Villafora e a 10 Km centro del comune di Badia Polesine

3. STATO DI POSSESSO:

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero, allo stato attuale l'immobile non risulta abitabile dato lo stato manutentivo bassissimo.

Il sottoscritto CTU ha richiesto all'ufficio anagrafe del comune di Badia Polesine il rilascio del certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante degli immobili, l'esecutato non risulta aver mai risieduto nell'immobile, risultava occupato da altre persone sino al 2012

Il sottoscritto ha svolto specifica indagine presso l' A.D.E. di Rovigo con la richiesta di eventuali contratti di locazione e/o comodati d'uso attualmente in essere, non risulta nessun contratto

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:

dalla documentazione ipo-catastale in atti non risultano trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio esaminato. Con verifica **del 10/06/2024** presso la Conservatoria di Rovigo, 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:

Dall'atto di provenienza l'esecutato: " ...ha dichiarato di celibe."

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Dato non conosciuto

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non rilevato nell'atto di provenienza Notaio Doro Simonetta di Lendinara (RO) del 13 marzo 2008, numero di repertorio 42646/13096:

L'immobile è venduto nello stato ed essere come attualmente si trova, con ogni inerente diritto, azione e ragione, accessione, servitù attive e passive esistenti nulla escluso od eccettuato .- -----

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Rovigo ai nn. **RG 3325 RP 720** in data **3 aprile 2008**, (Concessione a garanzia di mutuo fondiario), a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Doro Simonetta di Lendinara (RO) del 13 marzo 2008, numero di repertorio 42647/13097, Importo totale € 150.000,00, Importo capitale € 100.000,00, Durata anni 30, a favore INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino, codice fiscale 00799960158, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione

- **IPOTECA LEGALE** iscritta a Rovigo ai nn. **RG 1127 RP 193** in data **5 febbraio 2009**, (art.77 DPR 602/1973 e successive modifiche), a seguito di atto amministrativo per Eq-

uitalia Polis S.p.A. del 21 gennaio 2009, numero di repertorio 101241/99, Importo totale € 39.648,48, Importo capitale € 19.824,24, a favore EQUITALIA POLIS S.p.A. sede Napoli, codice fiscale 07843060638, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

4.2.2 Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto a Rovigo ai nn.RG 1419 RP 1013 in data 7 febbraio 2011, a seguito di atto giudiziario per Ufficiale Giudiziario Rovigo del 19 gennaio 2011, numero di repertorio 79/2011, a favore ADRIANO FINANCE SRL sede Roma, codice fiscale 09646141003, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto a Rovigo ai nn. RG 2445 RP 1797 in data 25 marzo 2024, a seguito di atto giudiziario per UNEP Tribunale di Rovigo del 20 marzo 2024, numero di repertorio 673, a favore PENELOPE SPV SRL sede Conegliano (TV), codice fiscale 04934510266, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione

4.2.3 Altre trascrizioni:

nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di Este - eseguita in data: 10/06/2024 (allegata)

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 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. Allo stato attuale tutti gli impianti risultano non conformi, fatiscenti. **Tutto il fabbricato è da assoggettare a decisi interventi di ristrutturazione**

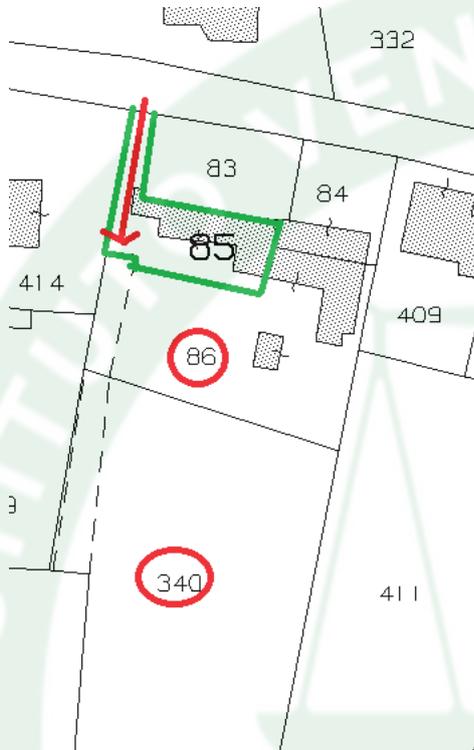
Altre limitazioni:

si evidenzia la presenza di uno stradello al limite del confine ovest per tutta la lunghezza del mappale 85 per accedere sia alla proprietà del fabbricato oggetto della presente relazione, ma anche al terreno posto a sud mappale 340 e est mappale 86, di altra proprietà e probabilmente anche al mapp. 340. Nell'atto di provenienza non viene citata servitù o altri diritti ma si riporta la frase

L'immobile è venduto nello stato ed essere come attualmente si trova, con ogni inerente diritto, azione e ragione, accessione, servitù attive e passive esistenti nulla escluso od eccettuato .-

dal sopralluogo è emersa la presenza di un cancello che parrebbe dare accesso ai mappali di cui sopra.

Pertanto non si esclude che esista da sempre un passaggio dalla via pubblica ai terreni posti sul retro.



Altre informazioni:

Il fabbricato si presenta in pessimo stato con serramenti rotti, impianti vetusti e non a norma ab-bisogna di radicali interventi manutentivi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

come meglio riportato nella relazione notarile allegata al fascicolo telematico a firma del notaio Niccolo' Tiecco del 03/04/2024

Attuale proprietario:

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn.3208/1963 in data 1° aprile 2008, a seguito di atto notarile

pubblico per Notaio Doro Simonetta di Lendinara (RO) del 13 marzo 2008, numero di repertorio 42646/13096, a favore [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

Precedenti proprietari:

RETTIFICA DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI, trascritta ai nn.11615/6081 in data 5 ottobre 2007, a seguito di atto giudiziario per Giudice Dell'Esecuzione Tribunale di Rovigo del 26 settembre 2007, numero di repertorio 1286, *FORMALITA' DI RIFERIMENTO n.4196 del 4 luglio 2007*, a favore [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

Nel quadro D si precisa che si trascrive titolo in rettifica del precedente rep.890/07 trascritto in data 4 luglio 2007 ai nn.7858/4196, rettifica in ordine alla indicazione del luogo di nascita e del codice fiscale dell'acquirente.

DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.7858/4196 in data 4 luglio 2007, a seguito di atto giudiziario per Giudice Dell'Esecuzione Tribunale di Rovigo del 15 giugno 2007, numero di repertorio 890, a favore [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn.4283/2635 in data 21 aprile 2004, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Macchi Sergio di Legnago (VR) del 16 aprile 2004, numero di repertorio 119564/16147, a favore [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà, in regime di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà, in regime di [REDACTED] avente ad oggetto l'immobile di relazione.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn.6224/4052 in data 3 luglio 2002, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Doro Simonetta di Lendinara (RO) del 14 giugno 2002, numero di repertorio 29025, a favore [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 3/4 del diritto di proprietà, [REDACTED] per la quota 1/4 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione

7. PRATICHE EDILIZIE:

dalle ricerche presso l'U.T.Com.le di Badia Polesine, al fine di verificare la conformità urbanistica risulta che la costruzione del fabbricato è iniziata ante 67:

Fu presentato Condono edilizio prot. 6993 del 30/05/1986 avente ad oggetto due piccoli manufatti non più esistenti in loco. Tale condono non fu mai definito per mancanza di integrazione documenti, quindi mai rilasciata concessione in sanatoria.

Altra formalità fu relativa ad ordinanza sindacale di demolizione garage in lamiera, oggi demolito e non più presente.



7.1 Conformità edilizia: facendo riferimento alla planimetria originaria catastale l'unità risulta conforme nella disposizione dei locali e nella loro destinazione. Si è riscontrata qualche piccola difformità nel posizionamento di alcune finestre, nell'apertura di una porta tra il locale ingresso e cantina, e angolo cantina N/O tagliato. tali difformità potrebbero essere sanabili con DPR 380/01.

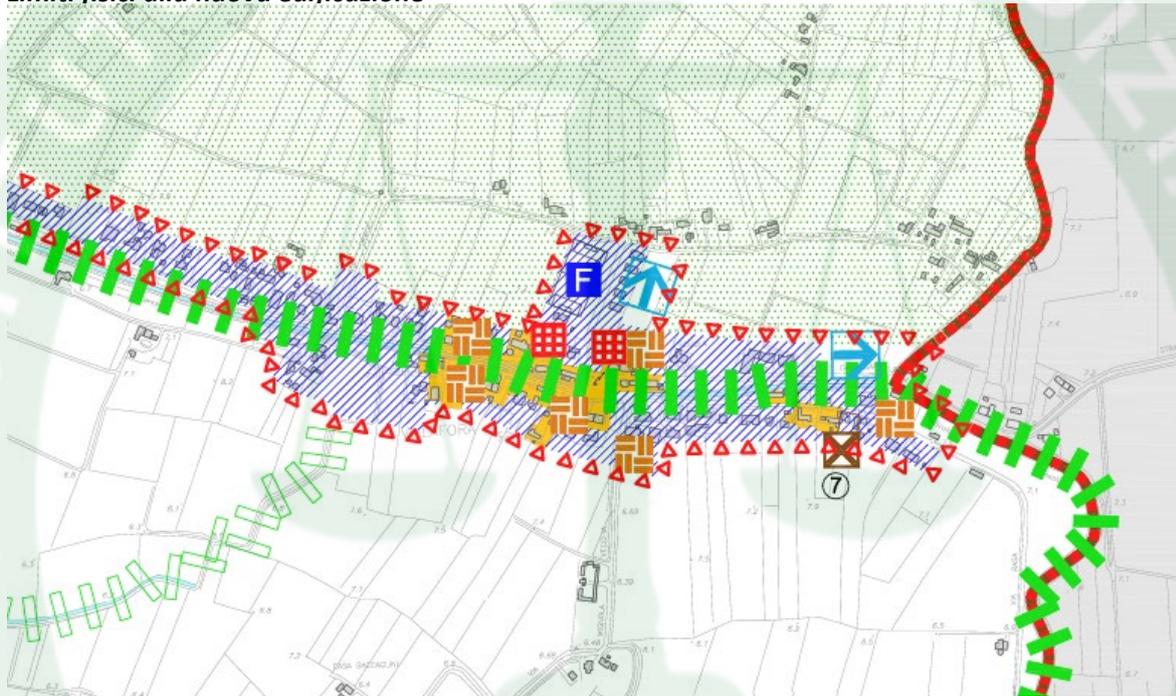
Per regolarizzare il fabbricato occorre quindi presentare richiesta di permesso di costruire in sanatoria per regolarizzare le difformità di cui al precedente condono, e successiva CILA per demolizione dei due abusi (oggi non più presenti) e accertamento di conformità per sistemare le altre piccole difformità rilevate. Spese totali indicative e presunte per la regolarizzazione amministrativa: **euro 3.000**

Sarà comunque da concordare con l'U.T.Com.le ogni formalizzazione amministrativa.

7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO: ambito di urbanizzazione consolidata

Corridoi ecologici principali

Limiti fisici alla nuova edificazione



Descrizione: di cui ai fabbricati di cui a punto **A**, **abitazione con area pertinenziale**

Trattasi di abitazione in cattivo stato, adiacente verso est ad altro fabbricato di proprietà di terzi, composta al piano terra da ingresso-cucina, pranzo, scale di accesso al p.1°, wc, tettoia e 2 locali sgombero; al piano primo: 3 camere e un ripostiglio. La superficie catastale dell'immobile risulta essere mq.141.

Solai interni in legno. Impianti elettrici volanti precari fatiscenti non a norma. Pavimenti p.t. piastrelle. P.1 legno. Pareti a civile ma scrostate in più punti, presentano vari tratti di infiltrazioni macchie e muffe. Dal coperto presenta vari punti di infiltrazioni meteoriche. Serramenti balconi e porte in legno cattivo stato, scale in legno senza protezione cattivo stato. Non sono presenti impianti termici ma cucina economica vecchia. All'interno ed esterno sono presenti numerosi rifiuti da rimuovere, di ogni tipo. A sud recinzione in cemento rotta in più punti. L'area scoperta è incolta da anni. È presente marciapiede in battuto di cemento in cattivo stato. Non fanno parte dell'abitazione né il terreno sul davanti (lato strada a nord) né quello più ampio a sud. All'interno mobili vecchi da buttare.

Cantina in cattivo stato con materiali di risulta da smaltire. Il tutto è in pessimo stato e condizione d'uso, non soggetto mai a interventi manutentivi



TABELLA DELLE SUPERFICI

	b	l	n	mq
corpo casa				
ovest	7,3	4,6	2	67,16
corpo casa est	4,5	7,3	2	65,7
cantina	3,3	4,6	0,5	7,59
totale				140,45

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Appare alquanto difficile giungere a qualsivoglia valutazione di stima da ritenersi rigorosa dato il pessimo stato d'uso ed il basso valore, per cui il bene potrebbe interessare probabilmente quale seconda casa (di campagna) o a qualcuno già residente in zona; Per le peculiarità specifiche dell'immobile in oggetto, e la scarsità di dati relativi a vendite di immobili comparabili, non si ritiene infatti applicabile il metodo più frequentemente suggerito del Market Comparison Approach, cioè del confronto con il valore di altri immobili "comparabili", per tipologie, dimensioni e posizione, che risultino oggetto di compravendite recenti.

Per le ragioni sopra esposte, si ritiene che il metodo di stima da adottare per questa tipologia di immobili è quello del confronto col valore unitario a cui sono posti in vendita immobili ritenuti comparabili, come da dati che emergono da specifica indagine ai principali siti internet del settore. Indagando quindi su vendita immobili da ristrutturare in posizioni decentrate, in provincia di Rovigo sono emerse parecchie offerte di immobili in vendita, di diverse caratteristiche posizioni e dimensioni; raccogliendo i dati degli immobili nelle peggiori condizioni, e confrontando superfici e prezzi si è ricavata la media dei valori unitari di richiesta, risultata pari a 142.28 €/mq. Poiché tale è il valore medio cui sono posti in vendita, ma il prezzo di mercato corrisponde all'incontro fra l'offerta e la richiesta, i valori medi effettivi a cui gli immobili vengono compravenduti sono solitamente inferiori a quelli di offerta; da dati delle agenzie imm.ri il reale valore potrebbe attestarsi attorno al 15% in meno. Ne deriva un valore medio unitario reale di € 120/mq.

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 semicentrale 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 (scarse);
- la vetustà del fabbricato (ante 67);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (pessimo);
- la superficie (immobile con superfici esuberanti per le richieste medie);
- la tipologia costruttiva (fabbricati per abitaz.);
- la dotazione degli impianti tecnologici (fatiscenti);
- il grado delle finiture (pessime);
- le tecniche costruttive (murature e legno);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente (residenziale consolidato);
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (bassa);

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, e per interventi manutentivi necessari, 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, si ritiene di applicare come valore unitario di stima:

€ 120/mq abitazione

VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI. Applicando i criteri del metodo dei costi si otterrà quindi: Valorizzazioni positive per costo di ricostruzione fabbricato, e per valore area come da tabella seguente :

Valorizzazione unitaria: 120 euro/mq

l'area scoperta viene valorizzata a corpo pari a 1.000 euro

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

$$\text{mq } 140 \times 120 \text{ €/mq} = 16.854 \text{ €}$$

Area scoperta viene valorizzata a corpo pari a 1.000 euro

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 casa, 0,5 per cantina

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle misure delle planimetrie catastali 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.

8.3 Valutazione corpi:

Vendita in unico lotto di:

quota 1/1 di PIENA proprietà di:

APPARTAMENTO - Categoria: A/4

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 17.854**

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%) **€ - 2.678,10**

Riduzione per costi di regolarizzazione amministrativa e catastale **€ - 3.500**

A detrarre costi smaltimento rifiuti e materiali **€ - 500**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 11.175,90**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 11.200,00**



Allegati

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 22/05/2023
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali

Data 11/06/2024



IL TECNICO

