

## 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 4

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## QUOTA DI 1/1 NUDA PROPRIETA'

**ABITAZIONE SINGOLA CON PICCOLO SCOPERTO**

**IN VIA CA' MIGNOLA 121/B**

**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



## 1. Lotto: 4

**Quota 1/1 di NUDA proprietà:** composta da villa unifamiliare disposta su più piani, di mq. Catastali 236 e garage di mq.30, in buono stato, in via Ca' Mignola 121/B, Badia Polesine.

Si Evidenzia che l'accesso dalla via Ca'Mignola Vecchia all'immobile avviene attraverso corte di proprietà di terzi mappale 317. Per formalizzare giuridicamente il passaggio come descritto e come in uso da vecchia data, si prospetta la possibilità di definire una servitù di passaggio.

### Corpo: A

Categoria: abitazione

Catasto FABBRICATI

Comune di Badia Polesine censuario di Badia Polesine

**Foglio BP 17 Particella 610 Subalterno 3**

Categoria A/7, Classe 1, Consistenza vani 7,5. Superficie catastale Totale: 236 m<sup>2</sup>

Indirizzo: VIA CA` MIGNOLA VECCHIA n. 121 Piano

S1-T - 1, Classamento: Rendita: Euro 755,32

### Corpo: B

Categoria: garage

Catasto FABBRICATI

Comune di Badia Polesine censuario di Badia Polesine

**Foglio BP 17 Particella 610 Subalterno 4**

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.30. Superficie catastale Totale: 30 m<sup>2</sup>

Indirizzo: VIA CA` MIGNOLA VECCHIA n. 121 Piano

S1, Classamento: Rendita: Euro 94,51

### Corpo: C

Area coperta e scoperta

Area di enti urbani e promiscui

Catasto TERRENI

Comune di Badia Polesine censuario di Badia Polesine

**Foglio 17 Particella 610** ente urbano di mq. 518

## 2. Stato di possesso

L'immobile alla data del sopralluogo risultava in uso da [REDACTED] in qualità di usufruttuari (quota non oggetto di pignoramento) e da [REDACTED]

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 121/B di Via Cai Mignola vecchia ,in anagrafe, risultano residenti:*

[REDACTED]

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso L'ADE di Rovigo in data 19/04/2023, 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 il contratto in essere.**



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

**Quota 1/1 di NUDA proprietà:** composta da villa unifamiliare disposta su più piani, di mq. Catastali 236 e garage di mq.30, in buono stato, in via Ca' Mignola 121/B, Badia Polesine. Si Evidenzia che l'accesso dalla via Ca' Mignola Vecchia all'immobile avviene attraverso corte di proprietà di terzi mappale 317. Per formalizzare giuridicamente il passaggio come descritto e come in uso da vecchia data, si prospetta la possibilità di definire una servitù di passaggio.

**Lotto: 4**

**Valore complessivo intero: € 124.164,30**

**Valore che si arrotonda ad euro: € 124.000,00**



**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 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 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 staggiati**

**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 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 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.





## Identificativo corpo: A

Villa on scoperto su più piani, in via Ca' Mignola Vecchia 121, Badia Polesine

Quota e tipologia del diritto

**NUDA Proprieta' per 1/1**

Identificazione catastale:

Intestazione:

- [REDACTED] **nudo proprietario per 1/1**

- [REDACTED] usufruttuaria per 1/2

- [REDACTED] usufruttuario per 1/2

Catasto FABBRICATI

Comune di Badia Polesine censuario di Badia Polesine

**Foglio BP 17 Particella 610 Subalterno 3**

Categoria A/7, Classe 1, Consistenza vani 7,5. Superficie catastale Totale: 236 m<sup>2</sup>

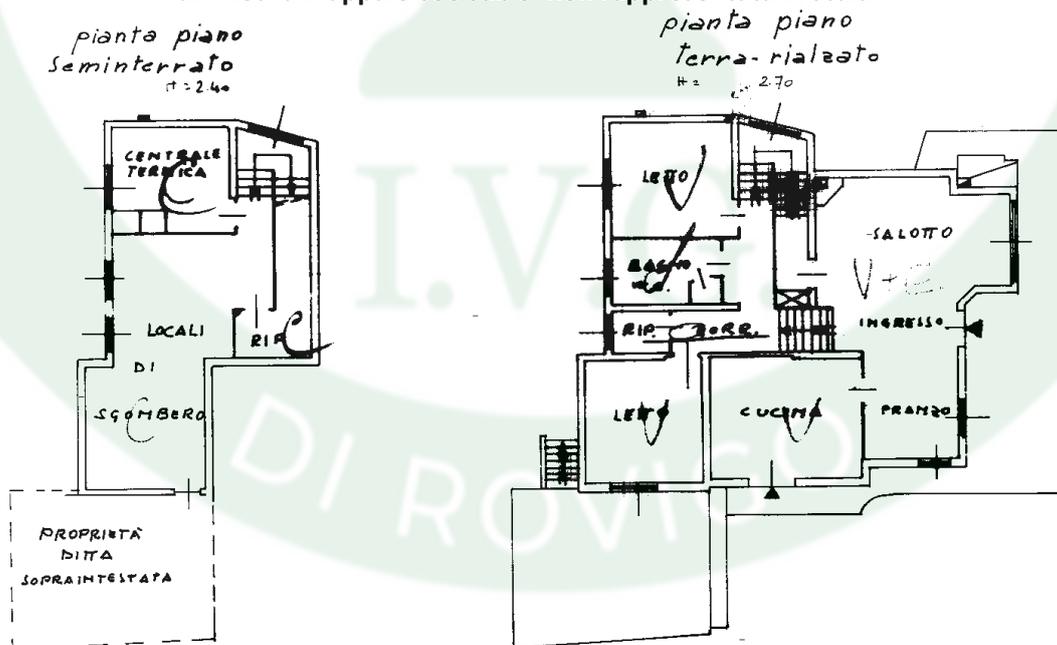
Indirizzo: VIA CA' MIGNOLA VECCHIA n. 121 Piano

S1-T - 1, Classamento: Rendita: Euro 755,32

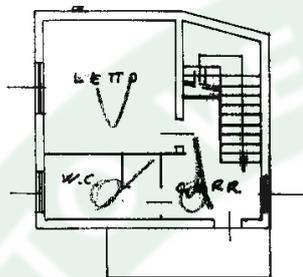
Derivante da:

- VARIAZIONE del 21/10/1989 in atti dal 23/12/1997 RIPRISTINO INDICAZIONE SEZIONE CENSUARIA PER LE UIU VARIATE DAI MODD. 44 (n. 43.C01/1988)
- VARIAZIONE del 09/02/1988 in atti dal 08/02/1999 CLASSAMENTO (n. 43.1/1988)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/10/2014 Pratica n. RO0080809 in atti dal 02/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29959.1/2014)

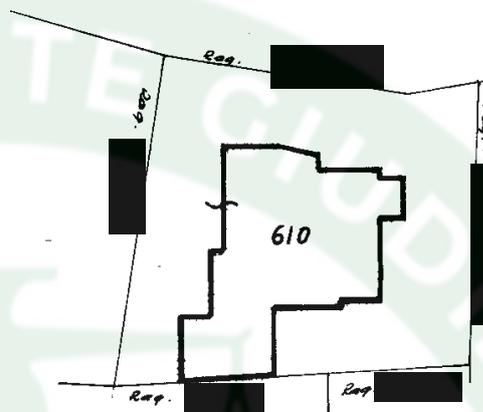
**Planimetria mappale 630 sub 3 non rappresentata in scala**



pianta piano  
primo Hm=2ff



PLANIMETRIA SCALA 1:500  
COMUNE DI BADIA POLESINE  
FOGLIO 17  
MAPPALE 610



### Identificativo corpo: B

Garage interrato, in via Ca' Mignola Vecchia 121, Badia Polesine

Quota e tipologia del diritto

**NUDA Proprieta' per 1/1**

#### Identificazione catastale:

Intestazione:

- [redacted] **nudo**
- [redacted] **proprietario per 1/1**
- [redacted] usufrut-
- [redacted] tuaria per 1/2
- [redacted] usufruttuario per 1/2

Catasto FABBRICATI

Comune di Badia Polesine censuario di Badia Polesine

**Foglio BP 17 Particella 610 Subalterno 4**

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.30. Superficie catastale Totale: 30 m<sup>2</sup>

Indirizzo: VIA CA' MIGNOLA VECCHIA n. 121 Piano

S1, Classamento: Rendita: Euro 94,51

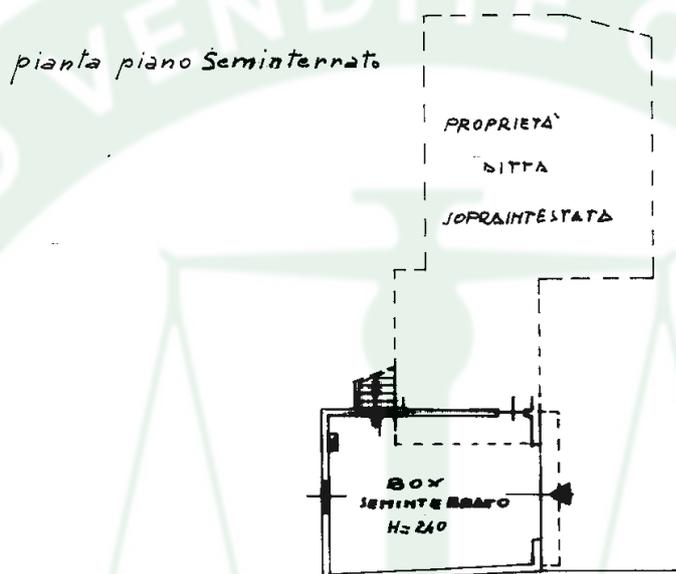
Derivante da:

- COSTITUZIONE del 04/06/1997 in atti dal 04/06/1997 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. D00829.1/1997)
- VARIAZIONE del 06/08/1997 in atti dal 05/12/1997 CONFERMA CLASSAMENTO (n. D829.1/1997)
- VARIAZIONE del 23/07/1998 in atti dal 23/07/1998 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. E00503.1/1998)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie



- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/10/2018 Pratica n. RO0060876 in atti dal  
23/10/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 27102.1/2018)

**Planimetria mappale 610 sub 4 non rappresentata in scala**

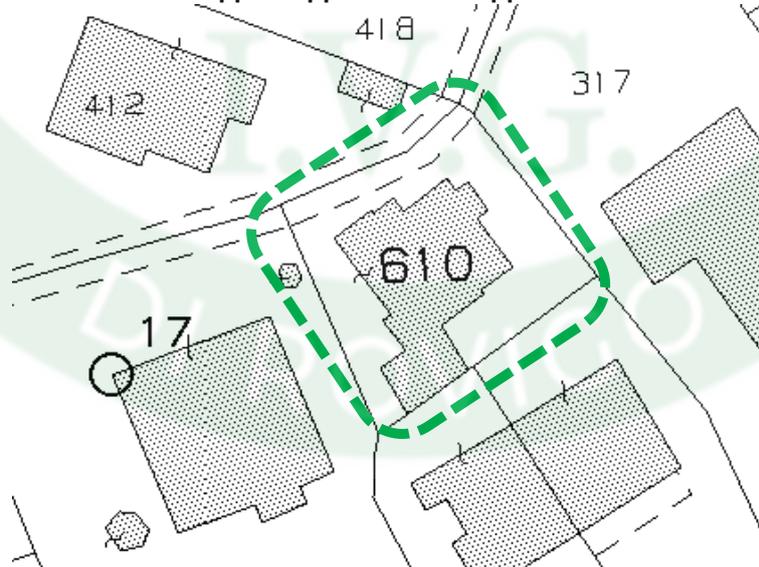


**Identificativo corpo: C**

**Area coperta e scoperta**

Area di enti urbani e promiscui  
Catasto TERRENI  
Comune di Badia Polesine censuario di Badia Polesine  
**Foglio 23 Particella 610** ente urbano di mq. 518

**Estratto di mappa mspp. 610 non rappresentata in scala**



**Conformità catastale: CONFORME**

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

Si evidenzia che nelle visure catastali non viene riportato la quota di diritto dei soggetti, sarà da richiedere al catasto con istanza l'allineamento delle visure.

Il sottoscritto CTU ha provveduto con istanza di allineamento intestazione alla rettifica della visura. Si è in attesa che la stessa venga elaborata dai preposti uffici

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

**Quota 1/1 di NUDA proprietà:** composta da villa unifamiliare disposta su più piani, di mq. Catastali 236 e garage di mq.30, in buono stato, in via Ca' Mignola 121/B, Badia Polesine.

Si evidenzia che l'accesso dalla via Ca' Mignola Vecchia all'immobile avviene attraverso corte di proprietà di terzi mappale 317. Per formalizzare giuridicamente il passaggio come descritto e come in uso da vecchia data, si prospetta la possibilità di definire una servitù di passaggio.

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile alla data del sopralluogo risultava in uso da [REDACTED] in qualità di usufruttuari (quota non oggetto di pignoramento) e dai nudi proprietari eseguiti

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 121/B di Via Ca' Mignola vecchia ,in anagrafe, risultano residenti:*

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso L'ADE di Rovigo in data 19/04/2023, 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 il 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 **20/09/2020** 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:**

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/07/1983 - Registro Particolare 3611 Registro Generale 4660 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INEDIFICABILITA' Notaio Wurzer rep 3324 del 07/07/1983 sul mappale 610 foglio 1, a favore del Comune di Badia Polesine.

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/07/1987 - Registro Particolare 4002 Registro Generale 5624



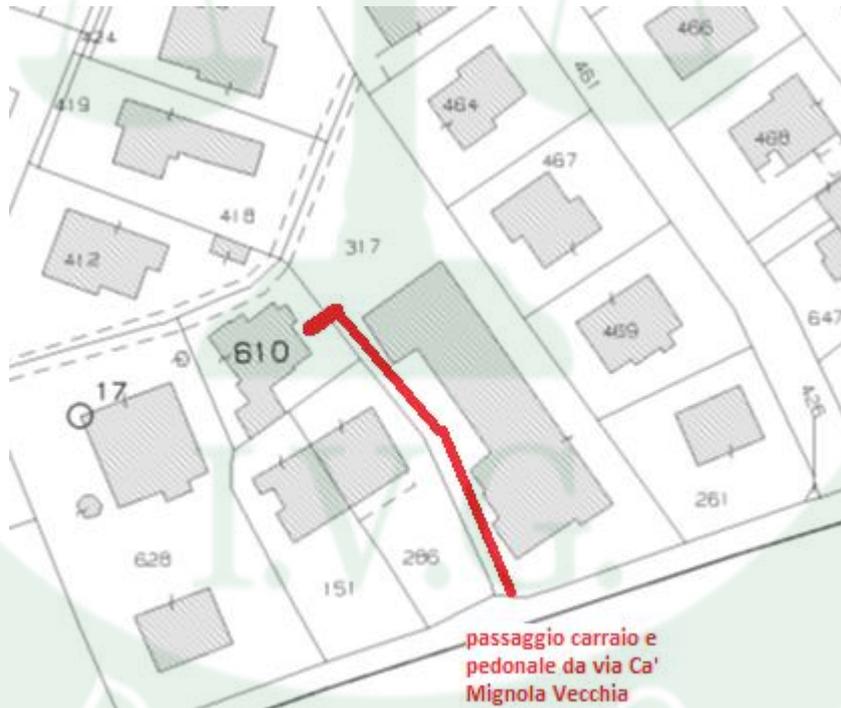
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Notaio Wurzer rep 17187 del 15/07/1983 sul mappale 610 foglio 1, deroga distanza dei confini per opere edilizie.

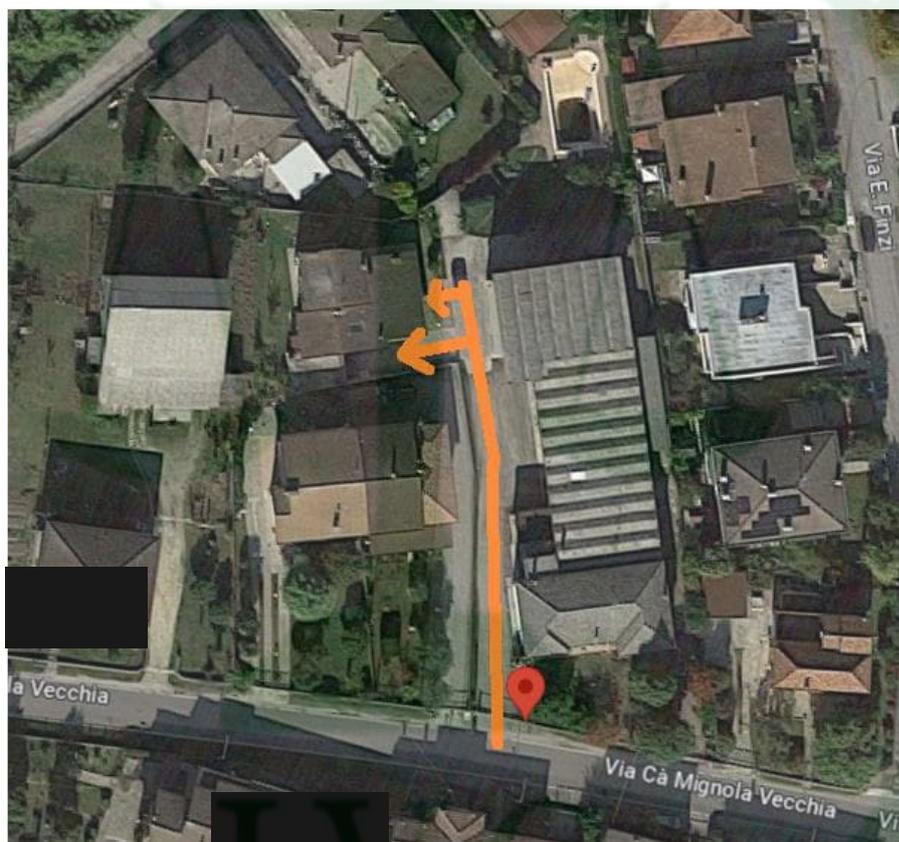
4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura e da trascrizioni.

Dallo stato dei luoghi emerge che l'unità risulta accessibile dalla via principale Via Ca' Mignola Vecchia **attraverso la corte di proprietà di terzi mappale 317**, dalle indagini ipotecarie e dalla relazione notarile allegata alla procedura non è emersa trascrizione di diritti di passaggio a favore del mappale 610 e a carico del mappale 317. Il mappale 317 risulta essere di proprietà della società composta in parte dai soci esecutati, pertanto utilizzata dagli stessi come passaggio verso l'abitazione in cui risiedono. Di fatto non è stata mai formalizzata servitù di passaggio, ma al fabbricato si accede da sempre attraverso il mappale 317 come meglio sotto descritto e visualizzato da Google-maps.

**Si dovrà probabilmente costituire a favore del mappale 610 e a carico del mappale 317 verso il confine ad sud/ovest una servitù di passaggio carraio e pedonale come già esistente, per l'accesso da via Ca' Mignola Vecchia all'abitazione e garage, essendo questi posti sul mappale 610 fondo intercluso.**





#### 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) Co-  
dice 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 Regi-  
stro 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 me-  
desima 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 fascic-  
olo 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.)

**Altre limitazioni:**

Vedi punto servitu' 4.1.4.

Sarà inoltre a carico del futuro acquirente e in contraddittorio con le parti confinanti definire il confine verso il mappale 317, che ad oggi non risulta recintato e definito.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI ante ventennio:**

**Da ante ventennio fino al 25/06/2009**

Intestazione:

- [REDACTED] **nudo proprietario per 1/1**

- [REDACTED] usufruttuaria per 1/2

- [REDACTED] usufruttuario per 1/2

TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/04/1983 - Registro Particolare 2075 Registro Generale 2630  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA notaio Wurzer rep. 2711 del 16/04/1983

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

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

PROT. 5109 licenza di costruzione richiesta per sopraelevazione fabbricato urbano  
Rilasciata il 24/06/1974

PROT.4369 prat.Ed. 244/79 sistemazione interna ed esterna fabbricatp  
Rilasciata 14/09/1979

PROT.7196 prat.Ed. 208/83 costruzione fabbricato urbano  
C.E. 208/83 Rilasciata 22/07/1983  
VARIANTE alla CE 208/83 PROT. 8789 PRAT.245/84 rilasciata 24/09/1984

PROT.4369 prat.Ed. 244/79 sistemazione interna ed esterna fabbricatp  
Rilasciata 14/09/1979

PROT.9149 prat.Ed. 180/87 costruzione box interrato  
C.E. 180/87 Rilasciata 25/08/1987  
VARIANTE alla CE 180/87 PROT. 13301 PRAT.470/87 rilasciata 10/12/1987  
AGIBILITA' ALLA CE 180/87+470/87 DEL 10/03/1988 PROT.2157

**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

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.

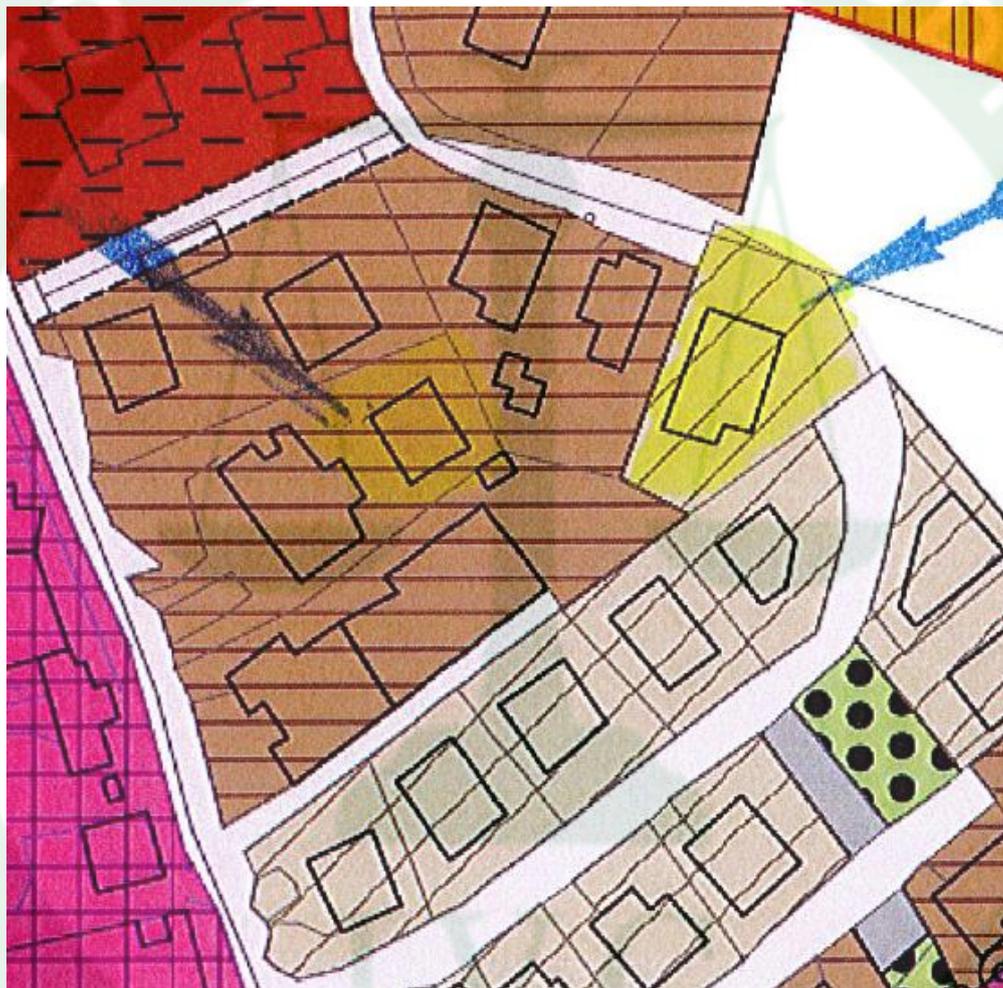


La parte aggiudicataria potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17/5 comma (ora art. 46/5 comma T.U.ED D.P.R. 380/2001) e dell'art. 40/5 comma della Legge 47/85, per eventuali difformità e irregolarità della costruzione, ove ne ricorrano i presupposti;

**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 e B**

Trattasi di villetta singola con garage interrato, costruita negli anni 1970-1980. È posta su 4 piani di elevazione, con ampi spazi per una metratura catastale di mq.236 oltre a garage posto di lato e seminterrato per altri 30 mq.

È composta al piano seminterrato da un ampio locale di sgombero in uso come taverna, ripostiglio, centrale termica-lavanderia. Al piano terra da ingresso salotto e pranzo, cucina, scale al piano rialzato dove sono locate 2 letto, bagno e ripostiglio. Al piano primo letto con bagno e corridoio..

L'unità si presenta in buono stato con finiture ricercata per la tipologia, con pavimenti in ceramica, rivestimenti in ceramica, parquet al piano notte, serramenti in legno con vetrocamera, scuri in legno, con impianto di riscaldamento con caldaia, impianto di climatizzazione, impianti apparentemente a norma da verificare data l'età di costruzione.



Etsernamente è presenti un porticato. Il garage posto al piano seminterrato da cui si accede anche dall'unità abitativa si presenta ampio con pavimento in gres, portone con apertura alibro, sulle murature sono presenti segni in infiltrazione umidità

L'area risulta recintata per I 3 lati nord, ovest e sud. Il lato nord da dove si accede attraverso passaggio comune con il mappale 317 non risulta recintato come meglio descritto al punto 4.1.4.

L'area esterna esclusiva è in parte pavimentata e in parte a verde piantumato.

Il tutto si presenta in buono stato e poco funzionale dato il posizionamento in 4 piani sfalsati.

**Tabella superfici**

	mq	coeff	mq equiv
piano interrato	75	1	75
piano T/R	159	1	159
piano 1°	48	1	48
tettoia	27	0,3	8,1
garage	36	0,5	18

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Dalla documentazione esaminata si deduce che il fabbricato è stato ampliato e ristrutturato negli anni 80, con caratteristiche tipiche dell'epoca anche ricercate, ma ad oggi da dover rimodernare nelle tinteggiature, posto su più piani sfalsati, ad oggi risulta poco funzionale con I nuovi parametri del risparmio energetico. Ha superfici ampie e dispersive per la collocazione dei locali interni.

Inoltre lo stesso essendo fondo intercluso, risulta accessibile dalla via principale su terreno di proprietà di terzi.

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 (dispersive);
- la vetustà del fabbricato (ristrutturato 1984);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (medio);
- la superficie (immobile con superfici ampie per le richieste medie);
- la tipologia costruttiva (fabbricati per abitaz.);
- la dotazione degli impianti tecnologici (normali da verificare );
- 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, per posizione e funzionalità, con finiture in medio stato manutentivo, con impiastistica datata, si ritiene di applicare il valore ricavato sotto a seguito di vari metodi di valorizzazione, ritenuto rispondente alla situazione reale di mercato dell'immobile in oggetto.

A titolo di verifica e di confronto si è ricavata la stima applicando il confronto con 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 **900 euro/mq**.

**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 € 1100-1450/mq

**Spazio disponibile per annotazioni**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ROVIGO

Comune: BADIA POLESINE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA

Codice zona: D1

Microzona: 0

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	850	1150	L	2,8	3,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1050	1350	L	3,5	4,5	L
Box	Normale	320	420	L			
Ville e Villini	Normale	1100	1450	L	3,7	4,8	L

Stampa

Legenda

Tenendo inoltre conto del conteggio con IL COSTO DI COSTRUZIONE ATTUALE dato dal CRESME €/mq 1160,00 con parametri simili al fabbricato in oggetto, decurtato dal calcolo del coefficiente dato dagli anni di vetustà del fabbricato (ampliato e ristrutturato nel 1985 quindi 38 anni di vita) si ottiene un valore pari ad €/mq. 835,00

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, per posizione e funzionalità, con medie finiture buono stato manutentivo, ma poco funzionale per la 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:

	mq equiv	€/mq	valore
piano interrato	75	800	60.000,00 €
piano T/R	159	800	127.200,00 €
piano 1°	48	800	38.400,00 €
tettoia	8,1	800	6.480,00 €
garage	18	800	14.400,00 €
			<b>246.480,00 €</b>

Si ottiene così un valore di mercato del bene pari ad euro 246.480,00

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 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	% Usu-frutto	% 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	VALORE MEDIO tra i 2 valori di usufrutto
25%	20%		
61.620,00 €	49.296,00 €	110916	- 55.458,00 €

Si ottiene così un valore di mercato del bene pari **ad euro 246.480,00 – valore usufrutto di euro 55.458,00 = valore finale 191.022,00**

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 191.022,00**

### 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% ) **€ - 28.653,30**

Riduzione del valore del 10%, dovuta alla vendita gravata da usufrutto e quindi poco appetibile **€ - 19.102,20**

Riduzione del valore del 10%, dovuta alla vendita gravata passaggio per fondo intercluso **€ - 19.102,20**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 124.164,30**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 124.000,00**



**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**

L'esperto alla stima  
**Ing. Fabio ROSSI**  
*(documento firmato digitalmente)*



**I.V.G.**

**DI ROVIGO**

