
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PALATINO SPV S.R.L RAPPRESENTATA DA SPECIAL GARDANT
S.P.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **95/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-12-2023 , ore 9,45

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento bilocale di tipologia economica

Esperto alla stima: **Geom. Paolo Tumminello**

Codice fiscale: TMMPLA58B28H620A

Partita IVA: 00701850299

Studio in: P.zza XX Settembre 160 - Canaro

Telefono: 0425 440086

Fax: 0425 440086

Email: paolotummi@gmail.com

Pec: paolo.tumminello@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Primo Maggio 417 - Polesella (RO) - 45038

Lotto: 001 - Appartamento bilocale di tipologia economica

Corpo: A Appartamento bilocale in palazzina ex INA Gestione Casa

Categoria: Appartamento [A]

[REDACTED] foglio 11, particella 1064, subalterno 7, indirizzo VIA ROMA , piano Piano T-2, comune POLESELLA (G782) (RO), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie Totale: 57 m2, rendita € Euro 173,53

foglio 11, particella 1067, subalterno 7, indirizzo VIA ROMA , piano Piano T-2, comune POLESELLA (G782) (RO)

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1, sezione censuaria Comune di POLESELLA (G782) (RO) foglio 11, particella 1064, qualità ente urbano, superficie catastale 287 mq, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00,

sezione censuaria Comune di POLESELLA (G782) (RO) foglio 11, particella 1067, qualità ente urbano, superficie catastale 96 mq, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00,

Accessori comuni ad enti rurali ed urbani - Partita speciale 2, sezione censuaria Comune di POLESELLA (G782) (RO) foglio 11, particella 1070, qualità ente urbano, superficie catastale 621 mq, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00,

sezione censuaria Comune di POLESELLA (G782) (RO) foglio 11, particella 1072, qualità ente urbano, superficie catastale 31 mq, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00,

sezione censuaria Comune di POLESELLA (G782) (RO) foglio 11, particella 1073, qualità ente urbano, superficie catastale 31 mq, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00,

2. Stato di possesso

Bene: Via Primo Maggio 417 - Polesella (RO) - 45038

Lotto: 001 - Appartamento bilocale di tipologia economica



Corpo: A Appartamento bilocale in palazzina ex INA Gestione Casa

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Primo Maggio 417 - Polesella (RO) - 45038

Lotto: 001 - Appartamento bilocale di tipologia economica

Corpo: A Appartamento bilocale in palazzina ex INA Gestione Casa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Primo Maggio 417 - Polesella (RO) - 45038

Lotto: 001 - Appartamento bilocale di tipologia economica

Corpo: A Appartamento bilocale in palazzina ex INA Gestione Casa

Creditori Iscritti: INTESA SANPAOLO S.P.A. Sede TORINO (TO) Codice fiscale 00799960158, BANCA CARIGE ITALIA S.P.A. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale 02123210995, PALATINO SPV S.R.L RAPPRESENTATA DA SPECIAL GARDANT S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Primo Maggio 417 - Polesella (RO) - 45038

Lotto: 001 - Appartamento bilocale di tipologia economica

Corpo: A Appartamento bilocale in palazzina ex INA Gestione Casa
Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via Primo Maggio 417 - Polesella (RO) - 45038

Lotto: 001 - Appartamento bilocale di tipologia economica

Corpo: A Appartamento bilocale in palazzina ex INA Gestione Casa

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Primo Maggio 417 - Polesella (RO) - 45038

Lotto: 001 - Appartamento bilocale di tipologia economica

Corpo: A Appartamento bilocale in palazzina ex INA Gestione Casa

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Primo Maggio 417 - Polesella (RO) - 45038

Lotto: 001 - Appartamento bilocale di tipologia economica

Valore complessivo intero: 19.380,00

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario. 1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene,



a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; 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 provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, 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 precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli . 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.



Beni in **Polesella (RO)**
Località/Frazione
Via Primo Maggio 417

Lotto: 001 - Appartamento bilocale di tipologia economica

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A Appartamento bilocale in palazzina ex INA Gestione Casa.

Appartamento [A] sito in CAP: 45038, Via Primo Maggio 417

Note: appartamento bilocale al secondo piano in palazzina di edilizia economica popolare di costruzione risalente agli anni 1954-55.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 11, particella 1064, subalterno 7, indirizzo VIA ROMA , piano Piano T-2, comune POLESSELLA (G782) (RO), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie Totale: 57 m2, rendita € Euro 173,53

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 27/06/2003 Pratica n. 73986 in atti dal 27/06/2003 (n. 7182.1/2003) Notifica in corso con protocollo n. 124314 del 11/11/2003 Annotazioni: proviene da p.lla 527 sub.7 graf. con il 528 sub.7 - per allineam. identif.

Millesimi di proprietà di parti comuni: costituiscono parti comuni proporzionali l'area estesa a mq 8 (otto) facente parte della maggior superficie censita al catasto terreni al foglio 11 con il mappale 1067 di mq 96 (novantasei) ente urbano; - le quote proporzionali delle aree verdi censite al catasto terreni al foglio 11, mappali 1072 di mq 31 (trentuno) e 1073 di mq 31 (trentuno); - la quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, quali fondazioni, strutture portanti, muri perimetrali, portico, coperture, scale, sull'intera area coperta, scoperta e circostante distinta al catasto terreni al foglio 11, mappali 1064 di mq 287 (duecentottantasette) e 1070 di ma 633 (seicentotrentatre.

Confini: Appartamento: unita' similare e vano scale e spazio aereo sul mappale 1070 fg 11 su tre lati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 11, particella 1067, subalterno 7, indirizzo VIA ROMA , piano Piano T-2, comune POLESSELLA (G782) (RO)

Note: cantina graffata al fg 11 mn 1064 sub 7.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 , sezione censuaria Comune di POLESSELLA (G782) (RO), foglio 11, particella 1064, qualità ente urbano,



superficie catastale 287 mq, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00
Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/09/1980 in atti dal 22/01/1990 (n. 80980)
Note: area di sedime del fabbricato di pertinenza in quota indivisa dell'appartamento
unità oggetto della procedura

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 , sezione censuaria Comune di POLESILLA (G782) (RO), foglio 11, particella 1067, qualità ente urbano, superficie catastale 96 mq, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00
Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/09/1980 in atti dal 22/01/1990 (n. 80980)
Note: area di sedime del fabbricato di pertinenza in quota indivisa dell'appartamento
unità oggetto della procedura

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Accessori comuni ad enti rurali ed urbani - Partita speciale 2 , sezione censuaria Comune di POLESILLA (G782) (RO), foglio 11, particella 1070, qualità ente urbano, superficie catastale 621 mq, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00
Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/09/1980 in atti dal 22/01/1990 (n. 80980)
Note: area scoperta di pertinenza del fabbricato di pertinenza in quota indivisa dell'appartamento unità oggetto della procedura.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Accessori comuni ad enti rurali ed urbani - Partita speciale 2 , sezione censuaria Comune di POLESILLA (G782) (RO), foglio 11, particella 1072, qualità ente urbano, superficie catastale 31 mq, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00
Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/09/1980 in atti dal 22/01/1990 (n. 80980)
Note: area scoperta corrispondente all'accesso carraio di pertinenza ad Est della palazzina in quota indivisa dell'appartamento unità oggetto della procedura, utilizzato anche dal fabbricato insistente sulle particelle 505 e 1069 del foglio 11.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Accessori comuni ad enti rurali ed urbani - Partita speciale 2 , sezione censuaria Comune di POLESILLA (G782) (RO), foglio 11, particella 1073, qualità ente urbano, superficie catastale 31 mq, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00
Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/09/1980 in atti dal 22/01/1990 (n. 80980)
Note: area scoperta corrispondente all'accesso carraio di pertinenza ad Ovest della palazzina in quota indivisa dell'appartamento unità oggetto della procedura, utilizzato anche dal fabbricato insistente sulle particelle 1065 e 1071 del foglio 11.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Nulla da segnalare, con i lavori di manutenzione straordinaria descritti al capitolo della regolarità edilizia è stato rimosso un brevissimo tratto di parete divisoria nell'ingresso e nel soggiorno. per tali modestissime modifiche non sussiste l'obbligo dell'aggiornamento della planimetria catastale, pertanto la situazione è da considerarsi del tutto regolare.

Note generali: L'ufficio tecnico del Comune di Polesilla non è stato in grado di reperire il progetto originario della palazzina, tuttavia data la data della scheda catastale (2 marzo 1955) realizzata a cura della proprietaria I.N.A. Casa si può con certezza confermare la regolarità edilizia e urbanistica del immobile.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

appartamento bilocale ex INA Gestione casa compreso in palazzina a tre piani

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico poco trafficato con parcheggi buoni.



Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: fibra ottica.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Rovigo.

Attrazioni paesaggistiche: riva sinistra fiume Po.

Attrazioni storiche: Villa Morosini., Palazzo Grimani di Polesella. Villa Armellini. Villa Rosetta ora Patergnani, Villa Ca Majer.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria 0.5 km, Strada Statale n. 16 0.4 km, fermata bus Garbellini 0.5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: Nulla da segnalare

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. Sede TORINO (TO) Codice fiscale 00799960158 contro ██████████; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 112.500,00; Importo capitale: € 75.000,00; A rogito di dr Sasso del Verm e Fabrizio notaio ion Cadoneghe (PD) in data 27/12/2007 ai nn. 25804/5047; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 03/01/2008 ai nn. 21/4; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Gruppo graffati 1 Comune G782 - POLESELLA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 11 Particella 1064 Subalterno 7 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 4 vani ECONOMICO Indirizzo VIA STAZIONE N. civico - Piano T-2 Immobile n. 2 Gruppo graffati 1 Comune G782 - POLESELLA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 11 Particella 1067 Subalterno 7 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 4 vani ECONOMICO Indirizzo VIA STAZIONE N. civico - Piano T-2 Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale INTESA SANPAOLO S.P.A. Sede TORINO (TO) Codice fiscale 00799960158 Domicilio ipotecario eletto TORINO, PIAZZA SAN CARLO, 156 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di



1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di - [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Sezione D - Ulteriori informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) Nota del CTU Omissis, vedere la nota d'iscrizione. allegata.

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori BANCA CARIGE ITALIA S.P.A. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale 02123210995 contro [REDACTED]; Derivante da: verale di pignoramento immobiliare ; A rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ROVIGO Sede ROVIGO in data 23/03/2015 ai nn. 1104 iscritto/trascritto a Rovigo in data 02/04/2015 ai nn. 2497/1956; Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G782 - POLESSELLA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 11 Particella 1064 Subalterno 7 Sezione urbana - Foglio 11 Particella 1067 Subalterno 7 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale BANCA CARIGE ITALIA S.P.A. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale 02123210995 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare TRATTASI DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE SU MUTUO FONDAIRIO A ROGITO NOTA IO DOTT. FABRIZIO SASSO DEL VERME, NOTAIO IN CADONEGHE DEL COLLEGIO N OTARILE DI PADOVA, DEL 27 DICEMBRE 2007 N. 25804 REP. RACC. 5047 CON C UI BANCA CARIGE CONCEDEVA A MUTO AL [REDACTED] LA SOMMA COMPLESSI VA DI EURO 75.000. .

- Pignoramento a favore di PALATINO SPV S.R.L RAPPRESENTATA DA SPECIAL GARDANT S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: verale di pignoramento immobiliare ; A rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ROVIGO Sede ROVIGO in data 16/06/2023 ai nn. 1232/23 iscritto/trascritto a Rovigo in data 28/06/2026 ai nn. 5385/4067; Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G782 - POLESSELLA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 11 Particella 1067 Subalterno 7 Sezione urbana - Foglio 11 Particella 1064 Subalterno 7 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Indirizzo Via 1 Maggino n civico 417 Piano T-2 SI TRASCRIVE IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN [REDACTED] IN VIRTU' DI MUTUO FONDAIRIO DEL 27/12/2007 N. 25804.REP. E N. 5047 RACC. A ROGITO NOTAIO DOTT. FABRIZIO SASSO D EL VERME DI CADONEGHE (PADOVA) REGISTRATO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PADOVA 2 IN DATA 29/12/2007 AL N. 26260 SERIE 1T CON CUI BANCA INTESA SAN PAOLO CONCEDEVA A MUTUO AL [REDACTED] LA SOMMA DI EURO 75.000,00, SPEDITO IN FORMA ESECUTIVA IL 30/01/2008 E NOTIFICATO IL 14/02/2015.IN DATA 7/3/2008 BANCA CARIGE S.P.A. ACQUISTAVA IL RAMO D 'AZIENDA COSTITUITO DA N. 78 SPOTELLI BANCARI DI INTESA SAN PAOLO TRA CUI ANCHE QUELLO DI MIRA OVE ERA INTRATTENUTO IL RAPPORTO CONTRATTUALE SUDDETTO. IN DATA 6/12/2017 BANCA CARIGE CEDEVA UN PORTAFOGLIO DI CREDITI, TRA CUI QUELLO NEI CONFRONTI [REDACTED] A BRAMITO SPV S.R.L L A QUALE SUCCESSIVAMENTE IL 3/12/2020 CEDEVA UN PORTAFOGLIO DI CREDITI , TRA CUI QUELLO NEI CONFRONTI [REDACTED] A CREDITO FONDAIRIO S.P.A. CHE A SUA VOLTA IN DATA 11/12/2020 CEDEVA IL SUDDETTO PORTAFOGLIO DI CREDITI A PALATINO .SPV S.R.L, ODIERNA ESECUTANTE. SI RAPPRESENTA CHE GLI IMMOBILI COME CATASTALMENTE INDICATI NELLA NOTA CORRISPONDONO AL



CA TASTO TERRENI FOGLIO 11 PART. 1067 E FOGLIO 11 PART. 1064. .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
si allega l'aggiornamento della situazione della conservatoria dei RR. II.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna in quanto non è stato nominato alcun amministratore di condominio. I lavori di pulizia scale e del verde sono effettuati direttamente dai proprietari delle u.i. della palazzina..

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nulla da segnalare

Millesimi di proprietà: non specificata

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'appartamento non è accessibile a persone disabili sia per la mancanza di ascensore o montascale per giungere al second piano, sia per le caratteristiche dell'appartamento caratterizzato da spazi insufficienti per persone disabili soprattutto per i servizi igienici.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla da segnalare.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: indice di prestazione energetica non presente

Note Indice di prestazione energetica: considerate le caratteristiche costruttive della palazzina la prestazione energetica è modesta.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nulla da segnalare.

Avvertenze ulteriori: nulla da segnalare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] in regime di separazione dei beni **proprietario/i ante ventennio al 27/12/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di DR Pietro Castellani notaio in Rovigo, in data 24/09/2001, ai nn. 31752; registrato a Rovigo, in data 12/10/2001, ai nn. 1306/1V; trascritto a Rovigo, in data 23/10/2001, ai nn. 9120/6334.

Note: stessi beni oggetto della procedura.

Titolare/Proprietario: 1.

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 27/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Dr. Notaio Fabrizio Sasso Del Verme di Cadoneghe, in data 27/12/2007, ai nn. 25803/5046; registrato a Agenzia delle Entrate Padova 2, in data 29/12/2007, ai nn. 26259/1T; trascritto a Rovigo, in data 03/01/2008, ai nn. 20/15.

Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Gruppo graffati 1 Comune G782 - POLESSELLA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 11 Particella 1064



Subalterno 7 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 4 vani ECONOMICO Indirizzo VIA STAZIONE N. civico - Piano T-2 Immobile n. 2 Gruppo graffati 1 Comune G782 - POLESELLA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 11 Particella 1067 Subalterno 7 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 4 vani ECONOMICO Indirizzo VIA STAZIONE N. civico - Piano T-2 ----- [REDACTED].

TRATTASI DI UNITA' IMMOBILIARE FACENTE PARTE DEL FABBRICATO SITO IN POLESELLA (RO), ALLA VIA IA MAGGIO N. 43/D, E PRECISAMENTE: - APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO, CON ANNESSA CANTINA AL PIANO TERRA, CONFINANTE CON ALTRA UNITA' SIMILARE E DISTACCO SU SCOPERTO PER PIU' LATI, SALVIS. DATI CATASTALI: CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI POLESELLA, FOGLIO 11 PARTICELLA 1064 SUB 7 GRAFFATA PARTICELLA 1067 SUB 7, VIA STAZIONEPIANO T-2, CAT. A/3, CL. 1, VANI 4 - R.C. EURO 173,53. I SUDETTI ESTREMI CATASTALI DERIVANO DALLA VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE DEL 27.06.2003, PROT. N. 73986. NELLA VENDITA SONO, INOLTRE, COMPRESI: - L'AREA OCCUPATA DAL BOX-CANTINA IN OGGETTO, AREA ESTESA MQ. 8 (OTTO), FACENTE PARTE DELLA MAGGIOR SUPERFICIE CENSITA AL C.T. DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 11 CON IL MAPPALE 1067 DI MQ. 96 (NOVANTASEI), ENTE URBANO; - LE QUOTEPROPORZIONALI DELLE AREE VERDI CENSITE AL C.T. AL FOGLIO 11 CON I MAPPALI 1072 DI MQ. 31 (TRENTUNO) E 1073 DI MQ. 31 (TRENTUNO); - LA QUOTA DI COMPROPRIETA' PERTINENTE A QUANTO CEDUTO SULLE PARTI COMUNI DELL'INTERO EDIFICIO QUALI FONDAZIONI, STRUTTURE PORTANTI, MURI PERIMETRALI, PORTICO, COPERTURE, SCALE, SULL'AREA COPERTA, SCOPERTA E QUELLA CIRCONSTANTE DISTINTA AL C.T. AL FOGLIO 11, CON IL MAPPALE 1064 DI MQ. 287 (DUECENTOTTANTASETTE) E MAPPALE 1070 DI MQ. 633(SEICENTOTRENTATRE). QUANTO IN OGGETTO VENIVA TRASFERITO, A CORPO E NON A MISURA, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO, BEN NOTO ALLE PARTI, IN CUI ATTUALMENTE SI TROVA, CON OGNI ACCESSIONE, ACCESSORIO, DIPENDENZA E PERTINENZA E CON GLI INERENTI DIRITTI, AZIONI E RAGIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE SE E COME ESISTENTI, NULLA ESCLUSO O ECCETTUATO, SUBENTRANDO LA PARTE ACQUIRENTE NEL PRECISO STATO E LUOGO DELLA PARTE VENDITRICE, COSI' COME A QUEST'ULTIMA SPETTANTE PEREFFETTO DEI TITOLI DI PROVENIENZA E DEL LEGITTIMO POSSESSO. PROVENIENZA: ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO PIETRO CASTELLANI DI ROVIGO IN DATA 24 SETTEMBRE 2001 (REP. N. 31752), REGISTRATO A ROVIGO IL 12.10.2001 AL N. 1386 SERIE 1V ED IVI TRASCRITTO IN DATA 23 OTTOBRE 2001 AI NN. 9120/6334.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' DEL 22/10/2001 PROT M. 6824

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RINNOVO PSVIMENTAZIONE INTERNA, SOSTITUZIONE SERRAMENTI E AMMODERNAMENTO IMPIANTI TECNOLOGICI

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 22/10/2001 al n. di prot. 6824

NOTE: Alla suddetta DIA è stata presentata la DIA in data 24/12/2007 sempre a nome del [REDACTED] per gli stessi lavori che non erano stati completati precedentemente. Si allegano entrambe le pratiche edilizie.

7.1 Conformità edilizia:

Appartamento [A]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: nulla da segnalare, con i lavori di manutenzione straordinaria non è variata la disposizione interna e la consistenza dell'appartamento.



Note generali sulla conformità: Nulla da segnalare.

7.2 Conformità urbanistica:

CAP: 45038, Via Primo Maggio 417

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Art. 13 - ZONA B2 - RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 13 - ZONA B2 - RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI COMPLETAMENTO</p> <p>In queste zone sono consentiti gli insediamenti residenziali, i negozi e le botteghe artigiane, gli uffici, i locali di spettacolo e ritrovo, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purchè non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro. Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali moleste oltre ai magazzini e a quelle attività che, a giudizio del Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona, per volumetrie incombenti o per pericolosità. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria secondo quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamento. Si prescrivono le seguenti norme: Densità edilizia: non deve essere superiore a 2,00 mc/mq.. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2,70 anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie. Numero dei piani abitabili: non deve essere superiore a 2 oltre al piano terra adibito a negozi oppure a 3 abitabili fuori terra. Altezza del fabbricato: non può superare i ml. 10,50. Percentuale area coperta: la superficie coperta non può superare il 40% della superficie fondiaria. Distanza dai confini di proprietà: non deve essere inferiore a ml. 5,00. Può essere consentita la costruzione a confine. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti facendo salve le prescrizioni relative alle distanze tra i fabbricati. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato nella verifica delle distanze dai confini. Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml.</p>



5,00. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 è comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato nella verifica della distanza dalle strade. Il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere l'adeguamento ad all'allineamenti preesistenti. Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00. Qualora i fabbricati preesistenti sui lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml. dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00. Tale possibilità in osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 02/04/1968 n° 1444, è utilizzabile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante. Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con minimo assoluto di ml. 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato nella verifica della distanza tra i fabbricati. Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, di massima, previste nel corpo stesso delle costruzioni o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale. Minori distanze tra i fabbricati e dalle strade sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'art. 23 della Legge regionale 27 giugno 1985 n. 61.

Note sulla conformità:

Descrizione: **Appartamento [A]** di cui al punto **A Appartamento bilocale in palazzina ex INA Gestione Casa**

Oggetto della procedura è un appartamento bilocale ubicato a Polesella in Via Primo



Maggio 417 al secondo piano di una palazzina di caratteristica dell'edilizia economica popolare da 10 appartamenti costruita negli anni 1954-55 dall'I.N.A. Gestione Casa.

L'area di pertinenza presenta sul lato di via Primo maggio due cancelli carrai e due pedonali in ferro, la recinzione è formata da muretto in cemento con cancellata in ferro a disegno semplice.

I rimanenti lati dell'area esterna sono delimitati da recinzione formata da muretto in calcestruzzo con sovrastante rete metallica.

Gli accessi carrai della palazzina situati in corrispondenza dei mappali 1072 e 1073 del foglio 11 sono utilizzati anche per gli accessi carrai con cancelli che vi si affacciano dei fabbricati insistenti rispettivamente a Est e Ovest costruiti negli stessi anni '50 sempre dall'I.N.A. Gestione Casa.

Negli anni '50, specialmente nel contesto dell'edilizia economica popolare, le palazzine avevano caratteristiche specifiche dovute a varie influenze architettoniche e alle esigenze dell'epoca.

La palazzina è composta da due blocchi simmetrici accostati, ciascuno da 5 appartamenti di cui uno al piano terra e due per ciascun piano accessibili da vani scala comuni, in totale dieci appartamenti di caratteristiche e taglio simili e due vani scala comuni; al piano terra nella parte centrale di ciascun blocco si trovano due porticati separati da una parete portante del fabbricato da cui si accede ai due vani scala.

La palazzina è priva di ascensori dato che all'epoca della costruzione erano ancora poco diffusi, specialmente in edifici più bassi.

Parcheggi Esterni : manca l'individuazione o l'assegnazione o semplicemente un regolamento per l'utilizzo di spazi per il parcheggio esclusivo

Le caratteristiche della palazzina sono così riassumibili: la struttura è a tre piani fuori terra, realizzata con struttura portante in muratura e cemento armato, solai in latero-cemento. Il tetto, pure in latero-cemento è a due falde leggermente sfalsate con manto in tegole di tipo marsigliese.

Le grondaie e i pluviali sono in lamiera zincata pre-venniciata.

La finitura esterna è l'intonaco e tinteggiatura, , al piano terra da lavorazione dell'intonaco ad imitazione della muratura e da uno zoccolatura pure in cemento.

Il vano scala presenta pavimentazione logora in graniglia di cemento, in condizioni leggermente migliori sono le scale e i pianerottoli intermedi.

L'appartamento oggetto di stima , situato al secondo piano della palazzina è composto da un soggiorno, un cucinino, un disimpegno, una stanza da letto e un bagno.

Internamente presenta pareti e soffitti intonacati in colore bianco, pavimenti in gres ceramico di colore chiaro, porte interne in legno tamburate , infissi esterni in legno con vetro-camera e avvolgibili in PVC , ad eccezione del bagno che è privo di tapparella.

L'appartamento dispone di riscaldamento autonomo a radiatori in alluminio alimentati da caldaia a metano.

L'impianto elettrico è sotto traccia.

Il soggiorno ha orientamento a Sud e dispone di un terrazzino di ampiezza di m. 1,40 circa pavimentato in gres ceramico e delimitato da ringhiera in ferro verniciata.

Completa l'immobile una cantina situata in una pertinenza costruita al confine sud dell'area dell'immobile comprendente una cantina per ciascun appartamento della palazzina.

La pertinenza comprendente le cantine ha struttura in muratura , pareti intonacate, pavimento in cemento, tetto a una falda con manto a coppi.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **67,46**

E' posto al piano: secondo l'appartamento e al piano terra la cantina di pertinenza.

L'edificio è stato costruito nel: 1954-55

L'edificio è stato ristrutturato nel: solo l'appartamento in oggetto nel 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 417 di Via !° Maggio; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2.93 ca



L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'appartamento sono sufficienti dato che le manutenzioni straordinarie eseguite negli anni 2001 e 2007 hanno avuto un esito complessivamente positivo.

E' necessario tuttavia sottolineare che lo stato di manutenzione complessivo della palazzina appare modesto dato che sono necessari lavori di rifinitura delle facciate perché la tinteggiatura è logora e necessita di essere rinnovata e l'intonaco necessita di alcuni ripristini.

Alla base del fabbricato è evidente la risalita di umidità dalla fondazione fino all'altezza di circa un metro , particolarmente evidente evidente nel vano scala comune; inoltre anche la struttura portante ne risente specie nella parete centrale con orientamento Nord-Sud dove in asse a questa si trova un'apertura che pone in comunicazione i porticati d'ingresso del corpo Est con quello Ovest e in posizione centrale di questa apertura si trova un pilastro in cemento armato che necessita di lavori di consolidamento alla base fino all'altezza di m. 1 – 1,20 circa dato che il calcestruzzo copriferro è degradato e con alta probabilità necessaria la verifica dello stato di corrosione delle armature ed eventualmente oltre al ripristino con malte speciali con alta probabilità di provvedere al suo consolidamento ad esempio con tessuto di fibra di carbonio opportunamente posto in opera.

Necessita inoltre la manutenzione della recinzione sul fronte strada.

Si tratta questo di possibili lavori di manutenzione straordinaria che riguardano i proprietari dell'intera palazzina.

Per quanto riguarda l'appartamento, le condizioni erano sufficienti, necessita di una pulizia a fondo.

In pratica l'immobile dimostra l'età di quasi settant'anni e necessita di lavori di manutenzione straordinaria.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. e latero-cemento condizioni: da verificare
Fondazioni	materiale: c.a. condizioni: sufficienti Note: non sono visibili cedimenti.
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: cemento bianco e graniglia di marmo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: scarse
Solai	tipologia: in latero-cemento condizioni: buone Note: non sono visibili cedimenti o assestamenti si sorta.
Strutture verticali	materiale: muratura e c.a. condizioni: sufficienti Note: necessita la manutenzione del pilastro del piano terra nella parte centrale della palazzina dato che il calcestruzzo del copriferro presenta alcuni distacchi causati dalla risalita di umidità dalla fondazione.
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone



Note: non sono visibili cedimenti.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: scarse
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: da normalizzare Note: necessita manutenzione.
Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: da verificare Riferito limitatamente a: tetto condominiale
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco e tinteggiatura condizioni: scarse Note: necessita la manutenzione straordinaria delle facciate.
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: gres ceramico condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: intonaco e tinteggiatura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: portoncino in legno condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: graniglia di marmo e cemento condizioni: scarse Riferito limitatamente a: vano scala condominiale.
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da verificare conformità: da verificare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano



condizioni: **da verificare** conformità: **da verificare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **da verificare.** conformità: **da verificare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **radiatori in alluminio** condizioni: **da verificare** conformità: **da verificare**
Note: le utenze sono inattive e pertanto non è stata resa possibile alcuna verifica degli impianti.**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2001
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	necessita la verifica da parte di impiantista.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a radiatori in alluminio alimentati da caldaia a metano
Stato impianto	non è stato possibile verificarne l'uso in quanto tutte le utenze sono inattive.
Potenza nominale	20 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	2001
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	necessita la verifica da parte di impiantista.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Note generali impianti: complessivamente tutti gli impianti necessitano di verifica da parte di tecnici abilitati allo scopo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Parametro tecnico: Per quanto riguarda la determinazione della superficie convenzionale dei fabbricati è stato fatto riferimento allo schema indicato al all'allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n. 138, che in sintesi riporto: Somma della superficie dei: a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc); b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente); d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terrazza	superf. esterna lorda	6,06	0,30	1,82
SUPERFICIE CANTINA				
	superf. esterna lorda	8,30	0,25	2,08
Vani principali e accessori diretti				
	superf. esterna lorda	53,10	1,00	53,10
		67,46		56,99

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)



Valori OMI 2022/2

•ComunePOLESELLA

•Zona OMIB1/Centrale/SEDE MUNICIPALE (P.ZZA G. MATTEOTTI) E FINITIME VIE

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	600	900

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

STIMA

Criterio di stima:

La stima è stata effettuata su base sintetica per comparazione con riferimento ad una lista sia di casi esaminati di immobili in vendita, sia da recenti compravendite avvenute a Polesella.

Non è stato adottato il metodo MCA dato che le prove di comparazioni con appartamenti per alcuni aspetti assimilabili portano a scarti statistici che lo rendono poco affidabile.

Il procedimento estimativo adottato per la stima comparativa è il seguente:

$$P = (\Sigma v / \Sigma p) * S_c$$

dove:

P=prezzo dell'immobile ricercato (€);

 Σv = sommatoria dei valori dei casi esaminati (€) Σp = sommatoria dei parametri tecnici assunti, nel caso specifico la superficie commerciale (mq);S_c = superficie commerciale o convenzionale dell'immobile oggetto di stima (mq).

Il valore così determinato è stato diminuito del 15% in relazione sia all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ,

I parametri di stima sono i seguenti:

il parametro economico, il valore medio unitario $\Sigma v / \Sigma p$ (€/mq);Il parametro tecnico, la superficie commerciale S_c, determinata secondo le indicazioni che sono di seguito riportate.

Parametro economico:

Nello specifico, il dato dell'Osservatorio di Mercato dell'Agenzia delle Entrate per immobili residenziali nella zona delle frazioni di Polesella in condizioni normali varia da 600 a 900 a Euro/mq. Riferito ad abitazioni civili in stato normale.

Sebbene l'appartamento in perizia sia internamente in stato sufficiente, è inserito in un fabbricato di edilizia economica popolare di età di quasi settant'anni, l'immobile manca di box auto e dell'assegnazione di spazi scoperti a ciascuna unità immobiliare.

Il parametro economico adottato è in linea peraltro con le indicazioni del sito internet <https://www.borsinoimmobiliare.it> dove in media le abitazioni civili sono quotate tra 493 e 630 Euro/mq., mediamente 561 Euro/mq riferiti ad abitazioni in stabili di seconda fascia.



I dati degli osservatori di mercato sia dell'Agenzia delle Entrate, sia del Borsino Immobiliare o altri osservatori e tutti rappresentano valori unitari distanti ancora sono distanti dall'effettiva situazione di mercato di appartamenti compresi in palazzine di edilizia economica di vecchia costruzione.

E' stata esaminata una lista di casi di compravendite di immobili che nella media possono considerarsi assimilabili a quello del caso specifico.

Sono emersi valori unitari molto bassi, segno della profonda crisi del mercato immobiliare che ancora oggi caratterizza i piccoli comuni come Polesella.

L'appartamento oggetto di stima è inoltre penalizzato dalla mancanza di box auto.

In sintesi i casi esaminati sono stati i seguenti:

Casi esaminati	Sup Commerc. (mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore compravendita (Euro)
RES A03 Abitaz. economica VIA CRISTOFORO COLOMBO 106 mq	106	330,19	35.000,00
Conservatoria: RO00 Comune G782 Sezione Foglio 9 Particella 1937 Data Stipula Agosto 2023	94	638,30	60.000,00
Conservatoria: RO00 Comune G782 Sezione Foglio 9 Particella 112 Data Stipula Settembre 2022	103	291,26	30.000,00
Conservatoria: RO00 Comune G782 Sezione Foglio 9 Particella 128 Data Stipula Settembre 2022	153	307,19	47.000,00
Conservatoria: RO00 Comune G782 Sezione Foglio 11 Particella 296 Data Stipula Agosto 2023	55	527,27	29.000,00
Conservatoria: RO00 Comune G782 Sezione Foglio 11 Particella 922 Data Stipula Dicembre 2022	88	471,59	41.500,00
TOTALI	599	404,84	242.500,00

Data la caratteristica, il taglio piccolo e il contesto in cui è inserito l'appartamento viene adottato il parametro economico adottato è di 400 Euro/mq riferito alla superficie convenzionale secondo indicazioni del DPR 138/98 .

Parametro tecnico:

Per quanto riguarda la determinazione della superficie convenzionale dei fabbricati è stato fatto riferimento allo schema indicato all'allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n. 138, che in sintesi riporto:

Somma della superficie dei: a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc); b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente); d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a



servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di del Comune di Polesella;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Data la caratteristica, il taglio piccolo e il contesto in cui è
inserito l'appartamento viene adottato il parametro
economico 400 Euro/mq riferito alla superficie convenzionale
secondo indicazioni del DPR 138/98 .;

Altre fonti di informazione: portali internet, conservatoria RR.II,
Borsino immobiliare..

8.3 Valutazione corpi:

A Appartamento bilocale in palazzina ex INA Gestione Casa. Appartamento [A]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terrazza	1,82	€ 400,00	€ 728,00
SUPERFICIE CANTINA	2,08	€ 400,00	€ 832,00
Vani principali e accessori diretti	53,10	€ 400,00	€ 21.240,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.800,00
Valore Corpo			€ 22.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartament	56,99	€ 22.800,00	€ 22.800,00



Appartament o bilocale in palazzina ex INA Gestione Casa	o [A]			
--	-------	--	--	--

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%)	€ 3.420,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è divisibile	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 19.380,00
---	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

imposta di registro

Allegati

1. estratto di mappa catasto terreni;
2. visure catastali aggiornate;
3. planimetria catastale;
4. estratto del Piano Regolatore / Piano degli interventi;
5. planimetrie quotate dell'immobile;
6. titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Polesella
7. atto di provenienza;
8. elenchi conservatoria e note iscrizione e trascrizione.
9. documentazione fotografica;

Data generazione:
26-11-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Tumminello

