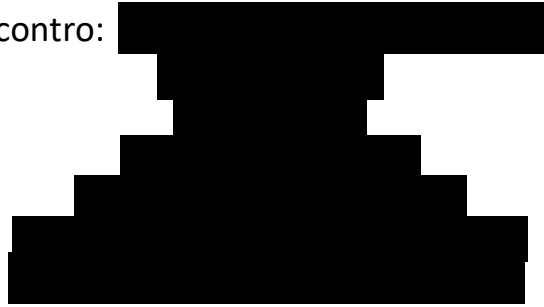

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PRISMA SPV SRL**

contro:



N° Gen. Rep. **77/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-10-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **Giada De Bolfo**

Via All'Ara 15 45100 Rovigo RO
0425 422540 giada@studiotibaldo.com

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - stabile di più piani al grezzo avanzato,
Lotto 002 - stabile al Grezzo.

Esperto alla stima: p.a. Giorgio Ferrighi
Codice fiscale: FRRGRG65D24L359K
Partita IVA: 00992850297
Studio in: Giacciano con Baruchella
via roma 3290 - 45020
Telefono: 3282240230
Email: giorgio.ferrighi@gmail.com
Pec: giorgio.ferrighi@gmail.com



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Sant' Alberto / via degli estensi - Badia Polesine (RO) - 45021

Lotto: 001 - stabile di più piani al grezzo avanzato

Corpo: QUATTRO UNITA' IMMOBILIARI DESTINATI ALLA CIVILE ABITAZIONE

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

██████████ 1/1, foglio 15, particella 105, subalterno 22, indirizzo via Sant'Alberto , piano 2, comune BADIA POLESINE(, categoria A/3, classe 2, consistenza 4.5, superficie 88 , rendita € 227.76

██████████ foglio 15, particella 105, subalterno 23, indirizzo via Sant'Alberto , piano 2, comune BADIA POLESINE(, categoria A/3, classe 2, consistenza 6.5, superficie 117, rendita € 328.98

foglio 15, particella 105, subalterno 24, indirizzo via Sant'Alberto , piano 2, comune BADIA POLESINE(, categoria A/3, classe 2, consistenza 4.5, superficie 70, rendita € 227,76

foglio 15, particella 105, subalterno 25, indirizzo via Sant'Alberto , piano 3, comune BADIA POLESINE(, categoria A/3, classe 2, consistenza 8.5, superficie 177, rendita € 430.21

Lotto: 002 - stabile al grezzo

Corpo: UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]

██████████ 1/2, ██████████ 1/4, ██████████ 1/4, foglio 15, particella 105, subalterno 29, indirizzo via Sant'Alberto , piano TG, comune BADIA POLESINE(, categoria F/3

2. Stato di possesso

Bene: via Sant' Alberto / via degli estensi - Badia Polesine (RO) - 45021

Lotto: 001 - stabile di più piani al grezzo avanzato

Corpo: QUATTRO UNITA' IMMOBILIARI DESTINATI ALLA CIVILE ABITAZIONE

Possesso: Libero

Lotto: 002 - stabile al grezzo avanzato

Corpo: UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Sant' Alberto / via degli estensi - Badia Polesine (RO) - 45021



Lotto: 001 - stabile di più piani al grezzo avanzato

Corpo: QUATTRO UNITA' IMMOBILIARI DESTINATI ALLA CIVILE ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - stabile al grezzo

Corpo: UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Sant' Alberto / via degli estensi - Badia Polesine (RO) - 45021

Lotto: 001 - stabile di più piani al grezzo avanzato

Corpo: QUATTRO UNITA' IMMOBILIARI DESTINATI ALLA CIVILE ABITAZIONE

Creditori Iscritti: unicredit banca spa, AGENZIA DELLE ENTRATE, PRISMA SPV SRL

Lotto: 002 - stabile al grezzo avanzato

Corpo: UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Creditori Iscritti: unicredit banca spa, AGENZIA DELLE ENTRATE, PRISMA SPV SRL

5 Comproprietari

Beni: via Sant' Alberto / via degli estensi - Badia Polesine (RO) - 45021

Lotto: 001 - stabile di più piani al grezzo avanzato

Corpo: QUATTRO UNITA' IMMOBILIARI DESTINATI ALLA CIVILE ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - stabile al grezzo avanzato

Corpo: UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Comproprietari: [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: via Sant' Alberto / via degli estensi - Badia Polesine (RO) - 45021

Lotto: 001 - stabile di più piani al grezzo avanzato

Corpo: QUATTRO UNITA' IMMOBILIARI DESTINATI ALLA CIVILE ABITAZIONE

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - stabile al grezzo avanzato

Corpo: UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Sant' Alberto / via degli estensi - Badia Polesine (RO) - 45021

Lotto: 001 - stabile di più piani al grezzo avanzato

Corpo: QUATTRO UNITA' IMMOBILIARI DESTINATI ALLA CIVILE ABITAZIONE



Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 002 - stabile al grezzo avanzato

Corpo: UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: via Sant' Alberto / via degli estensi - Badia Polesine (RO) - 45021

Lotto: 001 - stabile di più piani al grezzo avanzato

Valore complessivo intero: 323.795,00

Lotto: 002 - stabile al grezzo avanzato

Valore complessivo intero: 7.225,00

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 dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale



saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; 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 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 insolite (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che



potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, conchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; 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 procedente 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 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 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 nonchè di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di Efy-System Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli



Beni in **Badia Polesine (RO)**
Località/Frazione
via Sant' Alberto / via degli estensi

Lotto: 001 - stabile di più piani al grezzo avanzato

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: QUATTRO UNITA' IMMOBILIARI DESTINATI ALLA CIVILE ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Sant' Alberto / via degli estensi

Note: Porzione di fabbricato ubicata nel centro storico del paese, posta al piano secondo e terzo e suddivisi in piu' unità immobiliari destinate alla civile abitazione, attualmente al grezzo, mancante di finiture e impiantistica.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] 1/1, foglio 15, particella 105, subalterno 22, indirizzo via Sant'Alberto , piano 2, comune BADIA POLESINE(, categoria A/3, classe 2, consistenza 4.5, superficie 88 , rendita € 227.76

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/02/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/02/2007 Repertorio n.: 212 Rogante: ARNONE LUCA Sede: LENDINARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1129.1/2007)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 15, particella 105, subalterno 23, indirizzo via Sant'Alberto , piano 2, comune BADIA POLESINE(, categoria A/3, classe 2, consistenza 6.5, superficie 117, rendita € 328.98

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/02/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/02/2007 Repertorio n.: 212 Rogante: ARNONE LUCA Sede: LENDINARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1129.1/2007)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 15, particella 105, subalterno 24, indirizzo via Sant'Alberto , piano 2, comune BADIA POLESINE(, categoria A/3, classe 2, consistenza 4.5, superficie 70, rendita € 227,76

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/02/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/02/2007 Repertorio n.: 212 Rogante: ARNONE LUCA Sede: LENDINARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1129.1/2007)

Identificato al catasto Fabbricati:



Intestazione: [REDACTED] foglio 15, particella 105, subalterno 25, indirizzo via Sant'Alberto , piano 3, comune BADIA POLESINE(, categoria A/3, classe 2, consistenza 8.5, superficie 177, rendita € 430.21

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/02/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/02/2007 Repertorio n.: 212 Rogante: ARNONE LUCA Sede: LENDINARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1129.1/2007)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la zona comune derivante dalle scale che servono tutto l'immobile sono state ricomprese nell'entrata atrio dell'ultimo appartamento di cui il sub 25, tale problematica è di difficile soluzione in quanto tale soluzione viene ad interessare la zona di illuminazione dell'immobile e dell'accesso, per ovviare a tale soluzione il proprietario dell'immobile ha posizionato due porte blindate sul pianerottolo del secondo piano inibendo l'uso delle scale condominiali ai possibili fruitori che sono anche dei proprietari dei piani sottostanti.

Regolarizzabili mediante: demolizione e ripristino

Descrizione delle opere da sanare: non sanabile se non vi è l'accordo di tutti gli aventi diritto demolizione e ripristino : € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Note: tale importo è solo indicativo e non esaustivo il cui definitivo importo è a carico degli aggiudicatari.

Informazioni in merito alla conformità catastale: accatastamento non corretto in quanto non identifica le parti comuni; potranno essere censite e individuate con l'autorizzazione di tutte le proprietà del fabbricato. .

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Porzione di fabbricato ubicata nel centro storico del paese, posta al piano secondo e terzo e suddivisa in più unità immobiliari destinate alla civile abitazione, attualmente al grezzo, mancante di finiture e impiantistica.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Rovigo a circa 25 km .

Attrazioni paesaggistiche: fiume adige a circa 600 mt .

Attrazioni storiche: in pieno centro storico adiacente alla Vangadizza attrazione storica di Badia Polesine.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada a circa 2 km, plessi scolastici nelle immediate vicinanze alcuni e altri a circa 1

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: l'immobile (tre appartamenti al piano secondo e uno al piano terzo (mansardato) sono liberi da cose e persone,



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 PRISMA SPV SRLunicredit banca spa contro [REDACTED]; Derivante da: concessione mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.215.000; Importo capitale: € 810000 ; A rogito di Dott Arnone in data 16/02/2007 ai nn. 213/172; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 19/02/2007 ai nn. 2114/563

- Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario ; Importo ipoteca: € 163.028,54; Importo capitale: € 326.057,08 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 17/05/2018 ai nn. 859/9918; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 22/05/2018 ai nn. 4192/553

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di PRISMA SPV SRL contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 15/05/2021 ai nn. 768 iscritto/trascritto a Rovigo in data 28/06/2021 ai nn. 5266/3974;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 28/04/2001 al 25/09/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di DOTT. WURZER, in data 27/04/2005, ai nn. 81535; trascritto a Rovigo , in data 06/05/2005, ai nn. 4759/2623.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/04/2005 al 27/04/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di DOTT. WURZER, in data 27/04/2005, ai nn. 81535; trascritto a Rovigo , in data 06/05/2005, ai nn. 4759/2623.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 25/09/2006 al 16/02/2007 . In forza di ATTO DI MUTAMENTO DI RAGIONE SOCIALE - a rogito di DOTT . DORO , in data 25/09/2006, ai nn. 40449; trascritto a Rovigo , in data 29/09/2016, ai nn. 11580/6237.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 16/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di DOTT ARNONE , in data 16/02/2007, ai nn. 212/171; trascritto a Rovigo , in data 19/02/2007, ai nn. 2113/1129.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 240/2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RESTAURO E RISANAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D 'USO

Rilascio in data 23/01/2002 al n. di prot. 01C/0240

Numero pratica: 116/2002



Intestazione: [REDACTED]
 Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA
 Rilascio in data 05/09/2002 al n. di prot. 02VC/116

Numero pratica: 31/2005
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: RESTAURO E RISANAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D 'USO
 Rilascio in data 25/10/2005 al n. di prot. 18429

Numero pratica: 15061/2006
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: VARIANTE AL PC 31/2005
 Rilascio in data 19/06/2006 al n. di prot. 1892006

Numero pratica: 17243/2006
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: VARIANTE AL PC 31/2005
 Rilascio in data 23/10/2006 al n. di prot. 20110

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	vedasi CDU allegato prot. 26547 del 29/12/2021

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **QUATTRO UNITA' IMMOBILIARI DESTINATI ALLA CIVILE ABITAZIONE**

porzione di fabbricato (Palazzo 'MIGLIORINI) facente parte di un immobile composta da quattro piani fuori terra, suddivisi in unità immobiliari destinati alla civile abitazione. Le unità immobiliari oggetto della presente procedura sono poste al piano primo e secondo. Le unità immobiliari si presentano al "GREZZO" e necessitano di interventi di ristrutturazione e realizzazione degli impianti, pertanto si è preferito fare un unico lotto affinché vi sia maggiore appetibilità nella vendita.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **452,00**

E' posto al piano: 2-3

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: in corso di ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: s.n. c. ; ha un'altezza utile interna di circa m. gli appartamenti al piano secondo hanno altezza media di 3.38 mentre la zona mansardata ha altezze c

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

SI PRECISA CHE TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI SONO PRESENTI DI INFISSI, BALCONI, PORTONCINI BLINDATI, PAVIMENTI E PITTURA INTERNA, ALCUNI BAGNI SONO DA COMPLETARE CON GLI ARREDI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO (SUB 22)	sup lorda di pavimento	88,00	1,00	88,00
APPARTAMENTO (SUB 23)	sup lorda di pavimento	117,00	1,00	117,00
APPARTAMENTO (SUB 24)	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
APPARTAMENTO (SUB 25)	sup lorda di pavimento	177,00	1,00	177,00
		452,00		452,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Vedasi allegato in perizia con conteggi valori di zona.

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

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Ufficio tecnico di Badia Polesine ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: sentite alcune agenzie locali che hanno dato dati interessanti per la definizione del valore di mercato dell'immobile .

8.3 Valutazione corpi:

QUATTRO UNITA' IMMOBILIARI DESTINATI ALLA CIVILE ABITAZIONE. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 384.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO (SUB 22)	88,00	€ 850,00	€ 74.800,00
APPARTAMENTO (SUB 23)	117,00	€ 850,00	€ 99.450,00
APPARTAMENTO (SUB 24)	70,00	€ 850,00	€ 59.500,00
APPARTAMENTO (SUB 25)	177,00	€ 850,00	€ 150.450,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 384.200,00
Valore corpo	€ 384.200,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 384.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 384.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
QUATTRO UNITA' IMMOBILIARI DESTINATI ALLA CIVILE ABITAZIONE	Abitazione di tipo economico [A3]	452,00	€ 384.200,00	€ 384.200,00

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%)	€ 58.905,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 323.795,00
---	---------------------

Lotto: 002 - stabile al grezzo avanzato

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE.****Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Sant' Alberto / via degli estensi****Quota e tipologia del diritto****1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] 1/2, [REDACTED] 1/4, [REDACTED] 1/4, foglio

15, particella 105, subalterno 29, indirizzo via Sant'Alberto , piano TG, comune BADIA

POLESINE(, categoria F/3

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/02/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/02/2007 Repertorio n.: 212 Rogante: ARNONE LUCA Sede: LENDINARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1129.1/2007)

Informazioni in merito alla conformità catastale: UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Porzione di fabbricato ubicata nel centro storico del paese, posta al piano terra attualmente al grezzo.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Rovigo a circa 25 km .

Attrazioni paesaggistiche: fiume adige a circa 600 mt .

Attrazioni storiche: in pieno centro storico adiacente alla Vangadizza attrazione storica di Badia Polesine.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada a circa 2 km, plessi scolastici nelle immediate vicinanze alcuni e altri a circa 1

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: l'immobile è libero da cose e persone, vi sono depositati materiali edili

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 PRISMA SPV SRLunicredit banca spa contro [REDACTED] Derivante da: concessione mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.215.000; Importo capitale: € 810000 ; A rogito di Dott Arnone in data 16/02/2007 ai nn. 213/172; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 19/02/2007 ai nn. 2114/563

- Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario ; Importo ipoteca: € 163.028,54; Importo capitale: € 326.057,08 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 17/05/2018 ai nn. 859/9918; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 22/05/2018 ai nn. 4192/553

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di PRISMA SPV SRL contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 15/05/2021 ai nn. 768 iscritto/trascritto a Rovigo in data 28/06/2021 ai nn. 5266/3974;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato



Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 28/04/2001 al 25/09/2006
. In forza di atto di compravendita - a rogito di DOTT. WURZER, in data 27/04/2005, ai nn. 81535;
trascritto a Rovigo , in data 06/05/2005, ai nn. 4759/2623.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/04/2005 al
27/04/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di DOTT. WURZER, in data 27/04/2005,
ai nn. 81535; trascritto a Rovigo , in data 06/05/2005, ai nn. 4759/2623.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 25/09/2006 al 16/02/2007 . In
forza di ATTO DI MUTAMENTO DI RAGIONE SOCIALE - a rogito di DOTT . DORO , in data
25/09/2006, ai nn. 40449; trascritto a Rovigo , in data 29/09/2016, ai nn. 11580/6237.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 16/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .
In forza di atto di compravendita - a rogito di DOTT ARNONE , in data 16/02/2007, ai nn. 212/171;
trascritto a Rovigo , in data 19/02/2007, ai nn. 2113/1129.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 240/2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RESTAURO E RISANAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D 'USO

Rilascio in data 23/01/2002 al n. di prot.

Numero pratica: 116/2002

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA

Rilascio in data 05/09/2002 al n. di prot. 02VC/116

Numero pratica: 31/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: RESTAURO E RISANAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D 'USO

Rilascio in data 25/10/2005 al n. di prot. 18429

Numero pratica: 15061/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: VARIANTE AL PC 31/2005

Rilascio in data 19/06/2006 al n. di prot. 1892006



Numero pratica: 17243/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: VARIANTE AL PC 31/2005

Rilascio in data 23/10/2006 al n. di prot. 20110

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	vedasi CDU allegato prot. 26547 del 29/12/2021

Note sulla conformità:

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE**

porzione di fabbricato (Palazzo 'MIGLIORINI) facente parte di un immobile composta da quattro piani fuori terra, suddivisi in unità immobiliari destinati alla civile abitazione. L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è posta al terra, al GREZZO essendo censita come unità in corso di costruzione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: in corso di ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: s.n. c. ;

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:



Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
UNITA IN CORSO DI COSTRUZIONE (SUB 29)	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		17,00		17,00

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

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Ufficio tecnico di Badia Polesine ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: sentite alcune agenzie locali che hanno dato dati interessanti per la definizione del valore di mercato dell'immobile .



8.3 Valutazione corpi:**UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE. Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
UNITA IN CORSO DI COSTRUZIONE (SUB 29)	17,00	€ 500,00	€ 8.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 8.500,00
Valore corpo	€ 8.500,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 8.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE	Fabbricato in corso di costruzione [C]	17,00	€ 8.500,00	€ 4.250,00

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%)	€ 1.275,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 7.225,00
---	-------------------

8.6 Quota**€3.612,50**Data generazione:
14-11-2022L'Esperto alla stima
p.a. Giorgio Ferrighi