

---

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

promossa da: **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro:



N° Gen. Rep. **1/2023**

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

Custode Giudiziario: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI ROVIGO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**(integrazione per rettifica pignoramento)**  
**Lotto Unico**

**Esperto alla stima:** Ing. Leonardo Bonato  
**Codice fiscale:** BNTLRD60R27E320B  
**Partita IVA:** 00816010292  
**Studio in:** Via Mons. Filippo Pozzato 37 - 45011 Adria  
**Telefono:** 0426 42482  
**Fax:** 0426 42482  
**Email:** ing.leonardo.bonato@gmail.com  
**Pec:** bonato.leonardo@ingpec.eu



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 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



condominali 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); nonchè 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 nonchè 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 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 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 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 Badia Polesine (**Rovigo**)  
via Niccolò Machiavelli n. 195/6

### Lotto: Unico

**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**

Si precisa che l'area cortiliva comune corrispondente al mappale n. 450 (esterna al sedime del fabbricato corrispondente al m.n. 449 all'interno del quale sono presenti l'appartamento e il garage pignorati), è stata pignorata, ma:

- Nell'atto di provenienza è indicato che "il trasferimento include... la proporzionale quota di comproprietà superficaria sull'area di pertinenza" (m.n. 450) oggetto di pignoramento anche se catastalmente gli esecutati non compaiono tra gli intestati del m.n. 450; per un'erronea intestazione catastale gli intestati del m.n. 450 risultano essere solamente il Comune di Badia Polesine (proprietario dell'area) e altri soggetti pro quota (proprietari superficari); per questo motivo il sottoscritto Esperto alla Stima ha presentato un'istanza all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio dopo aver assunto informazioni dal Comune di Badia Polesine e dal Notaio rogante;
- La qualità dell'area cortiliva corrispondente al mappale n. 450 è attualmente "incolto produttivo", mentre nel pignoramento è descritto come "ente comune".

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

##### Identificativo corpo A:

**Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Comune di Badia Polesine (RO), CAP: 45021, via Niccolò Machiavelli n. 195/6**

Quota e titolo in del diritto:

1/2 di [redacted] – Proprietà superficaria in regime di [redacted]

1/2 di [redacted] – Proprietà superficaria in regime di [redacted]

1/1 di Comune di Badia Polesine – Proprietà per l'area (proprietario del terreno)

Cod. Fiscale: **82000390292**

##### Identificato al catasto Terreni:

Comune di Badia Polesine, foglio 24, particella 449 Ente urbano, superficie 500 mq.

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Badia Polesine, sezione urbana BP, foglio 24, particella 449, subalterno n. 6, indirizzo via Niccolò Machiavelli, piano secondo, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita euro 303,68.

Nota: si precisa che il mappale numero 449 corrisponde solo al sedime del fabbricato nel quale è presente il corpo A; l'area cortiliva comune che circonda il fabbricato corrisponde al mappale numero 450 (area cortiliva comune di proprietà del Comune di Badia Polesine).

##### Confini:

- a Nord con: spazio aereo su area cortiliva comune (m.n. 450);
- a Sud con: parzialmente con spazio aereo su area cortiliva comune (m.n. 450) e parzialmente con vano scale comune;
- a Ovest con: unità immobiliare di altra proprietà;
- a Est con: parzialmente con spazio aereo su area cortiliva comune (m.n. 450) e parzialmente con vano scale comune.



Il mappale n. 450 (pignorato) è così identificato catastalmente:

Comune di Badia Polesine, foglio 24, particella 450, Incolt prod, superficie 3029 mq, R.D. n/d, R.A. 0,63 euro.

Quota e tipologia del diritto (attuale intestazione, di cui è stata richiesta rettifica):

1/1 di Comune di Badia Polesine – Proprietà per l'area

Cod. Fiscale: 82000390292

1/3 di [redacted] – Proprietà superficaria

1/3 di [redacted] – Proprietà superficaria

1/3 di [redacted] – Proprietà superficaria

Per ulteriore informazione si precisano i confini dell'intero mappale 450:

- a Nord con: pubblica via (via Niccolò Machiavelli);
- a Sud con: aree cortilive di altra proprietà (m.n. 459, 556, 555, 554, 458, 552, 551, 550, 457, 548, 653, 456, 530, 529, 528, 455, 526, 525);
- a Ovest con: aree cortilive di altra proprietà (m.n. 40, 314);
- a Est con: area verde di proprietà del Comune di Badia Polesine (m.n. 441).

**Note generali:**

Vengono riscontrate le seguenti irregolarità:

Non è presente l'elaborato planimetrico.

Nelle visure catastali non è indicato il numero civico: il numero civico è il n. 195/6.

Le dimensioni dell'unità (mappale m. 449, sub. 6) non corrispondono alla planimetria catastale: l'unità, in direzione nord-sud, è più corta di circa 60 cm. rispetto a quanto rappresentato catastalmente.

Si è rilevata la presenza di una porta con relativa tramezza tra l'ingresso e il disimpegno (adiacente la "zona notte"), non indicata in planimetria catastale.

È assente la colonna indicata nella planimetria catastale nel vano pranzo; la colonna è invece presente nell'adiacente camera da letto.

Nella planimetria catastale non è indicata l'altezza: nell'unità è stata rilevata un'altezza pari a 2,70 ml.

Regolarizzabili mediante: Le irregolarità sono regolarizzabili catastalmente mediante presentazione di Pratica DOCFA, presso Agenzia del Territorio, con nuova planimetria catastale e nuovo elaborato planimetrico.

Si ribadisce che, relativamente al mappale n. 450 (area cortiliva comune), lo stesso non è correttamente identificato catastalmente ed è impropriamente censito al catasto terreni, mentre dovrebbe essere censito al catasto urbano come "area urbana/bene comune non censibile" e dovrebbe essere rettificata l'intestazione.

Non si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo B:**

Stalla, scuderia, rimessa, autorimessa [C/6] sita in Comune di Badia Polesine (RO), CAP: 45021, via Niccolò Machiavelli n. 195/6

Quota e tipologia del diritto:

1/2 di [redacted] – Proprietà superficaria in regime di [redacted]

1/2 di [redacted] – Proprietà superficaria in regime di [redacted]

1/1 di Comune di Badia Polesine – Proprietà per l'area (proprietario del terreno)

Cod. Fiscale: 82000390292



Identificato al catasto Terreni:

Comune di Badia Polesine, foglio 24, particella 449 Ente urbano, superficie 500 mq.

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Badia Polesine, sezione urbana BP, foglio 24, particella 449, subalterno n. 24, indirizzo via Niccolò Machiavelli, piano terra, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita euro 63,21.

Nota: si precisa che il mappale numero 449 corrisponde solo al sedime del fabbricato nel quale è presente il corpo A; l'area cortiliva comune che circonda il fabbricato corrisponde al mappale numero 450 (area cortiliva comune di proprietà del Comune di Badia Polesine).

Confini:

- a Nord con: parzialmente area cortiliva comune (m.n. 450) e parzialmente con ingresso comune;
- a Sud con: unità immobiliare di altra proprietà;
- a Ovest con: corridoio comune;
- a Est con: area cortiliva comune (m.n. 450).

Il mappale n. 450 (pignorato) è così identificato catastalmente:

Comune di Badia Polesine, foglio 24, particella 450, Incolt prod, superficie 3029 mq, R.D. n/d, R.A. 0,63 euro.

Quota e tipologia del diritto (attuale intestazione, di cui è stata richiesta rettifica):

1/1 di Comune di Badia Polesine – Proprietà per l'area

Cod. Fiscale: 82000390292

1/3 di [redacted] – Proprietà superficiaria

1/3 di [redacted] – Proprietà superficiaria

1/3 di [redacted] – Proprietà superficiaria

Per ulteriore informazione si precisano i confini dell'intero mappale 450:

- a Nord con: pubblica via (via Niccolò Machiavelli);
- a Sud con: aree cortilive di altra proprietà (m.n. 459, 556, 555, 554, 458, 552, 551, 550, 457, 548, 653, 456, 530, 529, 528, 455, 526, 525);
- a Ovest con: aree cortilive di altra proprietà (m.n. 40, 314);
- a Est con: area verde di proprietà del Comune di Badia Polesine (m.n. 441).

**Note generali:**

Vengono riscontrate le seguenti irregolarità:

Non è presente l'elaborato planimetrico.

Nelle visure catastali non è indicato il numero civico: il numero civico è il n. 195/6

Nella planimetria catastale non è indicato il piano nel quale è situata l'unità: l'unità è a piano terra.

Le dimensioni dell'unità (mappale m. 449, sub. 24) non corrispondono alla planimetria catastale: l'unità, in direzione est-ovest, è più lunga di circa 35 cm. rispetto a quanto rappresentato catastalmente.

Nella planimetria catastale non è indicata l'altezza: nell'unità è stata rilevata un'altezza pari a 2,02 ml.

Regolarizzabili mediante: Le irregolarità sono regolarizzabili catastalmente mediante presentazione di Pratica DOCFA, presso Agenzia del Territorio, con nuova planimetria catastale e nuovo elaborato planimetrico. Si segnala la contraddizione tra la destinazione indicata catastalmente (garage C/6) e la destinazione indicata nella pratica edilizia (cantina-stenditoio).

Si ribadisce che, relativamente al mappale n. 450 (area cortiliva comune), lo stesso non è correttamente identificato catastalmente ed è impropriamente censito al catasto terreni, mentre dovrebbe essere censito al catasto urbano come "area urbana/bene comune non censibile" e dovrebbe essere rettificata l'intestazione.

Non si dichiara la conformità catastale.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da: un'unità immobiliare residenziale (corpo A) e un'unità immobiliare destinata ad autorimessa (corpo B).

I corpi A e B sono parte di un fabbricato (m.n. 449) di tipo condominiale con area cortiliva comune (m.n. 450); il fabbricato è di forma pressoché regolare, costruito tra la fine degli anni '70 e gli inizi degli anni '80, edificato su tre piani fuori terra (p.t., p.1°, p.2°); il fabbricato è realizzato in muratura di laterizio e c.a.; i solai sono in laterocemento; il tetto del fabbricato è a falde con copertura in tegole di cemento; il fabbricato esternamente è intonacato e tinteggiato e parzialmente finito con elementi in muratura faccia a vista. Il fabbricato presenta porzioni comuni (corridoi, vano scale e contatori) che non sono identificate catastalmente da alcun subalterno.

L'accesso al corpo A avviene attraverso un vano scale comune comunicante con l'area cortiliva comune a cui si accede attraverso un cancello pedonale e un accesso carraio dalla pubblica via (via Niccolò Machiavelli).

L'accesso al corpo B avviene direttamente dall'area cortiliva comune (accesso carraio) e dal corridoio comune a piano terra (accesso pedonale).

L'area scoperta (m.n. 450), destinata a cortili e camminamenti, è comune alle unità presenti all'interno del fabbricato corrispondente al m.n. 449 e all'interno del fabbricato corrispondente al m.n. 448. I fabbricati costituiscono un complesso di edilizia residenziale pubblica (proprietà dell'area è il Comune di Badia Polesine).

Le aree scoperte sono delimitate: parzialmente con recinzione con muretto in c.a. (fronte strada), parzialmente con rete metallica su muretto in c.a. e parzialmente con recinzione in cemento.

**Caratteristiche zona:** semi-periferica normale.

**Area urbanistica:** residenziale; la zona è a traffico locale con sufficiente dotazione di parcheggi pubblici. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Nelle immediate vicinanze sono presenti servizi di urbanizzazione secondaria.

**Importanti centri limitrofi:**

il centro amministrativo (municipio) del Comune di Badia Polesine dista 1,20 km. circa;

il centro di Badia Polesine dista 25 km. circa da Rovigo (RO);

il centro di Badia Polesine dista 35 km. circa da Ferrara (FE);

il centro di Badia Polesine dista 23 km. circa da Occhiobello (RO);

il centro di Badia Polesine dista 25 km. circa da Legnago (VR);

il centro di Badia Polesine dista 9 km. circa da Lendinara (RO).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** Abbazia della Vangadizza.

**Principali collegamenti pubblici:** Strada Statale n. 434 Transpolesana a circa 3 km., Strada Regionale n. 88 a circa 1,2 km., Strada Provinciale n. 12 a circa 3 km., casello autostradale Autostrada A31 - Valdastico a circa 4,0 km., stazione ferroviaria di Badia Polesine a circa 1,2 km..

**Servizi offerti dalla zona:** Nel Comune di Badia Polesine (Comune di circa 10.000 abitanti) sono presenti: sede principale municipale a circa 1,20 km., scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado e scuole secondarie di secondo grado, verde pubblico, verde attrezzato e attrezzature sportive (campo di calcio e rugby), biblioteca comunale, poliambulatorio ulss, edifici di culto.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo A:**

**Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Comune di Badia Polesine (RO), CAP: 45021, via Niccolò Machiavelli n. 195/6**

Occupato da:

[REDACTED]

**Identificativo corpo B:**

**Stalla, scuderia, rimessa, autorimessa [C/6] sita in Comune di Badia Polesine (RO), CAP: 45021, via Niccolò Machiavelli n. 195/6**





Occupato da:



#### 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:*
  - Nessuno
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
  - Nessuna.
  - Si precisa che all'acquirente viene trasferito il solo diritto di superficie, che può essere trasformato in piena proprietà solo aderendo al riscatto.

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

- 4.2.1 *Iscrizioni:*
  - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di BANCA ANTONVENETA SOCIETA' PER AZIONI contro [REDACTED] a firma del Notaio Simonetta Doro, in data 18/02/2001, repertorio 44924/14863, iscritta a Rovigo in data 24/02/2011, ai numeri Reg. Gen. 1980 Reg. Part. 334, importo totale ipoteca € 208.000,00 di cui € 104.000,00 per capitale, di cui € 104.000,00 per interessi, della durata di 30 anni, con tasso d'interesse annuo 3,781%.
- 4.2.1.1 *Annotazioni a iscrizioni:*
  - Nessuna.
- 4.2.2 *Pignoramenti:*
  - Trascrizione del 04/01/2023 a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED] - Reg. Gen. 89 Reg. Part. 71 Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo, Repertorio n. 2685 del 27/12/2022; atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili RETTIFICATO CON: Trascrizione del 08/11/2023 a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED] - Reg. Gen. 9256 Reg. Part. 6928 Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo, Repertorio n. 2685 del 27/12/2022; atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.
- 4.2.3 *Altre trascrizioni:*
  - Nessuna.
- 4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
  - Nessuna.

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

##### Identificativo corpo A:

**Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Comune di Badia Polesine (RO), CAP: 45021, via Niccolò Machiavelli n. 195/6**

Certificato energetico non presente

Classe energetica presunta: G

L'unità fa parte di un fabbricato nel quale non è presente un amministratore di condominio; gli



esecutati hanno riferito che non è presente un regolamento condominiale. Il Comune di Badia Polesine ha fornito una tabella che indica la quota in millesimi dell'appartamento con il garage (48,55/1000); sulla base di questo dato il Comune ha fornito anche l'entità della somma da corrispondere come riscatto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. Le spese per l'illuminazione del vano scale e delle parti comuni in genere comune sono a carico di un condòmino con successiva ripartizione delle spese tra i condòmini.

Una porzione di area cortiliva comune (m.n. 450, proprietà del Comune di Badia Polesine) è in uso degli esecutati (ogni condòmino ha in uso una porzione dell'area cortiliva).

**Identificativo corpo B:**

**Stalla, scuderia, rimessa, autorimessa [C/6] sita in Comune di Badia Polesine (RO), CAP: 45021, via Niccolò Machiavelli n. 195/6**

Certificato energetico non presente  
Classe energetica presunta: G

L'unità fa parte di un fabbricato nel quale non è presente un amministratore di condominio; gli esecutati hanno riferito che non è presente un regolamento condominiale. Il Comune di Badia Polesine ha fornito una tabella che indica la quota in millesimi dell'appartamento con il garage (48,55/1000); sulla base di questo dato il Comune ha fornito anche l'entità della somma da corrispondere come riscatto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. Le spese per l'illuminazione del vano scale e delle parti comuni in genere comune sono a carico di un condòmino con successiva ripartizione delle spese tra i condòmini.

Una porzione di area cortiliva comune (m.n. 450, proprietà del Comune di Badia Polesine) è in uso degli esecutati (ogni condòmino ha in uso una porzione dell'area cortiliva).

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Attuali proprietari (CORPI A e B):**

Intestati degli immobili dal 18/02/2011 ad oggi:

[REDACTED]  
(proprietà superficaria 1/2 in regime di [REDACTED]);

[REDACTED]  
(proprietà superficaria 1/2 in regime di [REDACTED]);

Comune di Badia Polesine, Cod. Fiscale: 82000390292 (proprietà 1/1 per l'area, proprietario del terreno).

Per atto di compravendita del Notaio Simonetta Doro, Repertorio n. 44923/14862 del 18/02/2011, trascrizione a favore del 24/02/2011 Reg. Gen. n. 1978, Reg. Part. n. 1307.

**Precedenti proprietari (CORPI A e B):**

Descrizione delle proprietà dell'unità oggetto di perizia nell'ultimo ventennio:

Precedenti proprietari nell'ultimo ventennio fino al 18/02/2011:

[REDACTED] (proprietà superficaria 3/4);

[REDACTED] (proprietà superficaria 1/4);

Comune di Badia Polesine, Cod. Fiscale: 82000390292 (proprietà 1/1 per l'area, proprietario del terreno).

- Per successione in morte della [REDACTED] deceduta il [REDACTED] denuncia di successione registrata a Badia Polesine il 08/11/2000, rep. n. 354/158, trascritta a Rovigo il 21/03/2002, Reg. Gen. n. 2762, Reg. Part. n. 1802;
- per correzione successione di cui sopra (per aggiornamento del diritto di proprietà), con atto dell'ufficio del registro (direzione provinciale UT Badia Polesine) rep. n. 52 vol. 9990 del 08/02/2011,



trascritta a Rovigo il 30/06/2011 Reg. Gen. n. 6314, Reg. Part. n. 3924;  
 - per accettazione tacita di eredità del Notaio Simonetta Doro, Repertorio n. 44923/14862 del 18/02/2011, trascrizione a favore del 24/02/2011 Reg. Gen. n. 1979, Reg. Part. n. 1308.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Da ricerche effettuate presso il Comune di Badia Polesine (RO) sono state rinvenute le pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 135 pratica edilizia n. 135/78 prot. n. 3048/8006 del 31/08/1978 per la costruzione di n. 4 corpi di fabbrica per complessivi 42 appartamenti rilasciata dal Comune di Badia Polesine alla ditta Istituto Autonome Case Popolari di Rovigo;
- Certificato di abitabilità o agibilità prot. n. 6693 del 14/07/1981.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Identificativo corpo A:**

Vengono riscontrate le seguenti irregolarità:

È assente la colonna indicata nell'elaborato grafico autorizzato nel vano pranzo; la colonna è invece presente nell'adiacente camera da letto..

Il muro che separa il disimpegno dalla camera più a nord, indicato nell'elaborato grafico autorizzato come muratura "portante" dello spessore di 28 cm., in realtà è una tramezza.

Si segnala la presenza sull'area comune (m.n. 450, proprietà del Comune di Badia Polesine) di una tettoia (utilizzata da un condòmino diverso dagli esecutati) non autorizzata.

per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

**Identificativo corpo B:**

Viene riscontrata la seguente irregolarità:

Si è rilevata l'errata indicazione della destinazione d'uso nell'elaborato grafico autorizzato che riporta la dicitura "cantina e stenditoio"; la corretta destinazione d'uso dell'unità è invece "garage".

per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo economico [A/3] - corpo A**

Strumento urbanistico vigente:	P.R.G./P.A.T./P.I.
Piano Regolatore Generale/P.I.:	Zona B9 – Zona residenziale estensiva di completamento
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione per la concessione del diritto di superficie per la realizzazione degli interventi di edilizia pubblica Legge 5 agosto 1978 n. 457 a favore dell'ATER
Estremi delle convenzioni:	rep. 63879 del 17/06/1997 Notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine, ivi registrato il 23/06/1997 al n. 394, trascritto il 27/06/1997 ai n.ri R.G. 5117 R.P. 3628
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	All'interno dell'area rimane operante la normativa del PEEP, (Zona C1/C nel previgente P.R.G.), ivi comprese le indicazioni riferite agli allineamenti individuati dal Piano (art. 103 delle N.T.O. per la zona B9 del P.I. del Comune di Badia Polesine); Entro il limite di tale area rimane valida la normativa del PEEP, allo scopo di evitare difficoltà di gestione all'A.C.; si richiama allo scopo l'art. 59 della L.R. 61/1985, che fissa l'obbligo di osservare, a tempo indeterminato, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti nel piano stesso. (art. 21 delle N.T.A. per la zona C1/C del P.R.G. del Comune di Badia Polesine)
Rapporto di copertura:	Non indicato
Altezza massima ammessa:	Non indicato
Volume massimo ammesso:	Il volume esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il P.R.G.:	SI per la coerenza dell'insediamento esistente con le vigenti disposizioni urbanistiche del P.R.G./P.A.T./P.I. di Badia Polesine (zona B9). NO per le irregolarità descritte al punto 7.1 (conformità edilizia).
Note:	

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica - edilizia.

#### Stalla, scuderia, rimessa, autorimessa [C/6] - corpo B

Strumento urbanistico vigente:	P.R.G./P.A.T./P.I.
Piano Regolatore Generale/P.I.:	Zona B9 – Zona residenziale estensiva di completamento
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per la concessione del diritto di superficie per la realizzazione degli interventi di edilizia pubblica Legge 5 agosto 1978 n. 457 a favore dell'ATER
Estremi delle convenzioni:	rep. 63879 del 17/06/1997 Notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine, ivi registrato il 23/06/1997 al n. 394, trascritto il 27/06/1997 ai n.ri R.G. 5117 R.P. 3628
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	All'interno dell'area rimane operante la normativa del PEEP, (Zona C1/C nel previgente P.R.G.), ivi comprese le indicazioni riferite agli allineamenti individuati dal Piano (art. 103 delle N.T.O. per la zona B9 del P.I. del Comune di Badia Polesine); Entro il limite di tale area rimane valida la normativa del PEEP, allo scopo di evitare difficoltà di gestione all'A.C.; si richiama allo scopo l'art. 59 della L.R. 61/1985, che fissa l'obbligo di osservare, a tempo indeterminato, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti nel piano stesso. (art. 21 delle N.T.A. per la zona C1/C del P.R.G. del Comune di Badia Polesine)
Rapporto di copertura:	Non indicato
Altezza massima ammessa:	Non indicato
Volume massimo ammesso:	Il volume esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il P.R.G.:	SI per la coerenza dell'insediamento esistente con le vigenti disposizioni urbanistiche del P.R.G./P.A.T./P.I. di Badia Polesine (zona B9). NO per le irregolarità descritte al punto 7.1 (conformità edilizia).
Note:	

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica - edilizia.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A/3] – corpo A**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un'unità immobiliare residenziale. L'unità è parte di un fabbricato (di edilizia residenziale pubblica) di forma pressoché regolare, costruito tra la fine degli anni '70 e gli inizi degli anni '80, edificato su tre piani fuori terra; il fabbricato è realizzato in muratura di laterizio e c.a.; i solai sono in laterocemento; il tetto del fabbricato è a falde con copertura in tegole di cemento; il fabbricato esternamente è intonacato e tinteggiato e parzialmente finito con elementi in muratura faccia a vista.

L'accesso al corpo A avviene attraverso un vano scale comune comunicante con l'area cortiliva comune a cui si accede attraverso un cancello pedonale e un accesso carraio dalla pubblica via (via Niccolò Machiavelli). È assente il vano ascensore.

L'area scoperta è destinata a cortili e camminamenti.

L'unità è composta dai seguenti vani a piano secondo: ingresso, cucina, pranzo, disimpegno, n. 3 camere da letto, bagno e terrazza.

L'altezza rilevata nell'unità è pari a circa 2,70 ml.

La superficie dell'unità è complessivamente di circa mq. **120**, di cui mq. 113 per l'appartamento, mq. 7 per la terrazza.



Quota e tipologia del diritto:

1/2 di [redacted] – Proprietà superficiaria in regime di [redacted]

1/2 di [redacted] – Proprietà superficiaria in regime di [redacted]

1/1 di Comune di Badia Polesine – Proprietà per l'area (proprietario del terreno)

Cod. Fiscale: **82000390292**

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Copertura del fabbricato	tipologia: <b>a falde</b> ; materiale: <b>struttura in laterocemento</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>laterocemento</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura in laterizio</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>singola e doppia ante a battente</b> ; materiale: <b>legno e vetro singolo (tutti i serramenti interni); alluminio e vetro singolo (tutti i serramenti esterni, tranne la cucina)</b> ; protezione: <b>avvolgibili</b> ; materiale protezione: <b>pvc</b> ; condizioni: <b>generalmente appena sufficienti ma insufficiente la finestra nella camera da letto a nord-est che presenta una vetrata danneggiata</b>
Porte interne	tipologia: <b>singola anta a battente</b> ; materiale: <b>legno tamburato e legno e vetro</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Portoncino d'ingresso	tipologia: <b>singola anta a battente</b> ; materiale: <b>legno</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in laterizio</b> ; rivestimento: <b>intonaco tinteggiato e parzialmente con elementi in muratura faccia a vista</b> ; condizioni: <b>generalmente sufficienti, ma localmente insufficienti</b>
Pareti interne	materiale: <b>muratura in laterizio</b> ; rivestimento: <b>intonaco tinteggiato</b> ; condizioni: <b>generalmente sufficienti</b>
Soffitti	materiale: <b>laterocemento</b> ; rivestimento: <b>intonaco tinteggiato</b> ; condizioni: <b>generalmente appena sufficienti ma localmente insufficienti (in particolare alcune soffittature presentano infiltrazioni con segni di muffa)</b>
Rivestimento pareti bagno	materiale: <b>piastrelle in ceramica (h= 1,50 ml.)</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento pareti cucina	materiale: <b>parzialmente piastrelle in ceramica (h= 1,50 ml.)</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. interna	materiale: <b>listelli in pvc prefinito (ingresso, cucina, pranzo, disimpegno, camera a nord) piastrelle in ceramica (bagno), linoleum (camere da letto verso ovest)</b> ; condizioni: <b>più che sufficienti (listelli pvc), sufficienti (ceramica e linoleum)</b>



Pavim. esterna (area cortiliva comune)	materiale: <b>battuto cementizio, terreno vegetale</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cemento</b> ; condizioni: <b>appena sufficienti</b>
Scala interna (vano scale comune)	tipologia: <b>a rampe</b> , struttura: <b>cls</b> ; materiale di rivestimento: <b>pietra naturale</b> ; servoscala: <b>presente (ma ad uso esclusivo di altra proprietà)</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Portoncino ingresso (vano scale comune)	tipologia: <b>ante a battente</b> ; materiale: <b>alluminio e vetro singolo</b> ; condizioni: <b>appena sufficienti</b>
Recinzioni (area cortiliva comune)	tipologia: <b>muretto in c.a., muretto in c.a. con rete metallica, muretto in cemento</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Cancello pedonale	tipologia: <b>a singola anta</b> ; materiale: <b>acciaio zincato</b> ; apertura: <b>manuale</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Cancello carrabile	tipologia: <b>a singola anta</b> ; materiale: <b>acciaio zincato</b> ; apertura: <b>scorrevole</b> ; condizioni: <b>appena sufficienti</b>
Lattoneria	tipologia: <b>grondaie e pluviali</b> ; materiale: <b>lamiera metallica</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti:	
Elettrico	tipologia: <b>generalmente sottotraccia e parzialmente a vista</b> ; condizioni: <b>da sottoporre a verifica per normalizzazione</b> ; conformità: <b>non sono state acquisite dichiarazioni di conformità</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> ; condizioni: <b>da sottoporre a verifica per normalizzazione</b> ; conformità: <b>non sono state acquisite dichiarazioni di conformità</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> ; caldaia: <b>murale</b> ; diffusori: <b>ghisa con valvole termostatiche</b> ; alimentazione: <b>gas metano</b> ; condizioni: <b>da sottoporre a verifica per normalizzazione</b> ; conformità: <b>non sono state acquisite dichiarazioni di conformità</b>
Gas	è presente l'allacciamento a rete gas pubblica; condizioni: <b>da sottoporre a verifica per normalizzazione</b> ; conformità: <b>non sono state acquisite dichiarazioni di conformità</b>
Climatizzazione	sono presenti n. 2 split; condizioni: <b>da sottoporre a verifica per normalizzazione</b>
Video/citofonico	presente citofono
Telefonico	presente (l'impianto è usato esclusivamente per la rete internet)
Televisivo	presente ed efficiente
Anti intrusione	assente
Fognario	tipologia: <b>rete di smaltimento acque nere con allacciamento alla fognatura pubblica</b> ; condizioni: <b>da sottoporre a verifica per normalizzazione</b> ; conformità: <b>non è stata fornita l'autorizzazione</b>



**allo scarico (è stato comunque acquisito il certificato di abitabilità/agibilità)**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione (piano secondo)	Sup. lorda di pavimento	113,00	1,00	113,00
terrazza (piano secondo)	Sup. lorda di pavimento	7,00	0,40	2,80
Totale	Sup. lorda di pavimento	120,00	/	115,80

Descrizione: **Stalla, scuderia, rimessa, autorimessa [C/6] – corpo B**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un'unità immobiliare destinata a garage. L'unità è parte di un fabbricato (di edilizia residenziale pubblica) di forma pressoché regolare, costruito tra la fine degli anni '70 e gli inizi degli anni '80, edificato su tre piani fuori terra; il fabbricato è realizzato in muratura di laterizio e c.a.; i solai sono in laterocemento; il tetto del fabbricato è a falde con copertura in tegole di cemento; il fabbricato esternamente è intonacato e tinteggiato e parzialmente finito con elementi in muratura faccia a vista.

L'accesso al corpo B avviene principalmente dall'area cortiliva comune (m.n. 450); è presente un secondo accesso da un corridoio comune (interno al fabbricato) collegato all'ingresso comune/vano scale comune.

L'unità è composta da un singolo ambiente a piano terra destinato a garage.

Nell'unità è stata rilevata un'altezza pari a 2,02 ml..

La superficie dell'unità è complessivamente di circa mq. **19**.

**Quota e titolo in del diritto:**

**1/2 di [REDACTED] – Proprietà superficaria in regime di [REDACTED]**

**1/2 di [REDACTED] – Proprietà superficaria in regime di [REDACTED]**

**1/1 di Comune di Badia Polesine – Proprietà per l'area (proprietario del terreno)**

Cod. Fiscale: **82000390292**

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Copertura del fabbricato                      tipologia: **a falde**; materiale: **struttura in laterocemento**;  
condizioni: **sufficienti**

Solai    tipologia: **laterocemento**; condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali                          materiale: **muratura in laterizio**; condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Portone basculante                        tipologia: **singola anta basculante**; materiale: **lamiera non verniciata non coibentata**; condizioni: **sufficienti**

Porte interne                                  tipologia: **singola anta a battente**; materiale: **legno**; condizioni: **insufficienti (in quanto non rispetta le disposizioni di prevenzione**





**incendi sugli elementi di separazione)**

Pareti esterne	materiale: <b>muratura in laterizio</b> ; rivestimento: <b>intonaco tinteggiato e parzialmente con elementi in muratura faccia a vista</b> ; condizioni: <b>generalmente sufficienti, ma localmente insufficienti</b>
Pareti interne	materiale: <b>muratura in laterizio</b> ; rivestimento: <b>intonaco tinteggiato</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Soffitti	materiale: <b>laterocemento</b> ; rivestimento: <b>intonaco tinteggiato</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. interna	materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. esterna (area cortiliva comune)	materiale: <b>battuto cementizio, terreno vegetale</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cemento</b> ; condizioni: <b>appena sufficienti</b>
Scala interna (vano scale comune)	tipologia: <b>a rampe</b> , struttura: <b>cls</b> ; materiale di rivestimento: <b>pietra naturale</b> ; servoscala: <b>presente (ma ad uso esclusivo di altra proprietà)</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Portoncino ingresso (vano scale comune)	tipologia: <b>ante a battente</b> ; materiale: <b>alluminio e vetro singolo</b> ; condizioni: <b>appena sufficienti</b>
Recinzioni (area cortiliva comune)	tipologia: <b>muretto in c.a., muretto in c.a. con rete metallica, muretto in cemento</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Cancello pedonale	tipologia: <b>a singola anta</b> ; materiale: <b>acciaio zincato</b> ; apertura: <b>manuale</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Cancello carrabile	tipologia: <b>a singola anta</b> ; materiale: <b>acciaio zincato</b> ; apertura: <b>scorrevole</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Lattoneria	tipologia: <b>grondaie e pluviali</b> ; materiale: <b>lamiera metallica</b> ; condizioni: <b>appena sufficienti</b>
Impianti:	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia e a vista</b> ; condizioni: <b>da sottoporre a verifica per normalizzazione</b> ; conformità: <b>non sono state acquisite dichiarazioni di conformità</b>
Idrico	tipologia: <b>a vista</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> ; condizioni: <b>da sottoporre a verifica per normalizzazione</b> ; conformità: <b>non sono state acquisite dichiarazioni di conformità</b>
Termico	assente
Gas	assente
Climatizzazione	assente
Video/citofonico	assente



Telefonico	assente
Televisivo	assente
Fognario	tipologia: <b>rete di smaltimento acque nere con allacciamento alla fognatura pubblica</b> ; condizioni: <b>da sottoporre a verifica per normalizzazione</b> ; conformità: <b>non è stata fornita l'autorizzazione allo scarico (è stato comunque acquisito il certificato di abitabilità/agibilità)</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage (piano terra)	Sup. lorda di pavimento	19,00	0,50	9,50
Totale	Sup. lorda di pavimento	19,00	/	9,50

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dei fabbricati e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al P.I./P.R.G. vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione, dotazione di impianti tecnologici, grado di finitura). Nella ricerca del più probabile valore commerciale si è proceduto alla valutazione secondo il metodo della stima sintetica basata sul raffronto con gli immobili di caratteristiche simili, presenti nella zona, e si è assunto il metro quadrato come valore unitario di riferimento. Si è tenuto conto dell'area comune come "comodo" dell'unità. Si è attribuito ai corpi il valore unitario specifico di 700 €/mq. per determinare il diritto di piena proprietà successivamente si sono detratte le somme per le regolarizzazioni. Infine, avendo acquisito l'indicazione delle spese che dovranno essere sostenute per il riscatto, le si sono sottratte per determinare il valore del diritto di proprietà superficiale che verrà trasferito all'acquirente.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo, Ufficio tecnico di Badia Polesine, osservatorio del mercato immobiliare, Agenzie immobiliari operanti nella zona, Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

### 8.3 Valutazione corpi:

corpo	Immobile	Sup. lorda	Sup. Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	120,00	115,80	81.060,00	81.060,00
B	Garage	19,00	9,50	6.650,00	6.650,00
				<b>87.710,00</b>	<b>87.710,00</b>

Valore abitazione (A) deriva da Sup. equivalente 115,80 mq. × 700,00 €/mq. = € **81.060,00**

Valore garage (B) deriva da Sup. equivalente 9,50 mq. × 700,00 €/mq. = € **6.650,00**



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% (CORPO A) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 12.159,00
Spese tecniche e amministrative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (CORPO A):	€ 1.500,00
Riduzione del valore del 15% (CORPO B) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 997,50
Spese tecniche e amministrative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (CORPO B):	€ 2.000,00
Somma per trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà (CORPO A)	€ 11.622,66
Spesa per atto notarile per trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà (CORPO A)	€ 1.500,00
Somma per trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà (CORPO B)	€ 978,54
Spesa per atto notarile per trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà (CORPO B)	€ 1.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 55.952,30
<b>PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO A:</b>	<b>€ 56.000,00</b>

## Allegati:

- 1) documentazione ipotecaria – atto di compravendita
- 2) documentazione catastale
- 3) documentazione tecnica e urbanistica
- 4) pratiche edilizie reperite presso il Comune di Badia Polesine
- 5) documentazione fotografica

Data generazione:  
17-11-2023

L'Esperto alla stima  
**Ing. Leonardo Bonato**

