

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Prisma SPV srl**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **240/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-07-2023 ore 11:15

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 -
appartamento e
accessori**

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

Codice fiscale: TMMPLA58B28H620A

Partita IVA: 00701850299

Studio in: P.zza XX Settembre 160 - Canaro

Telefono: 0425 440086

Fax: 0425 440086

Email: paolotummi@gmail.com

Pec: paolo.tumminello@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Vittorio Emanuele II n. 191/2 - Costa Di Rovigo (RO) - 45023

Lotto: 001 - appartamento e accessori

Corpo: A - appartamento e pertinenze

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

1 [REDACTED]
Proprieta' 1/2 in regime di [REDACTED]

2 [REDACTED]
Proprieta' 1/2

3 [REDACTED]
Abitazione 1/2, foglio 15, particella 120, subalterno 1, indirizzo VIALE VITTORIO EMANUELE II n. 21, piano S1-T - 1, comune Costa di Rovigo (D105), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 146 m² Totale escluse aree scoperte**: 146 m, rendita € Euro 537,12

[REDACTED]
Proprieta' 1/2 in regime di [REDACTED]

2 [REDACTED]
Proprieta' 1/2., sezione censuaria Costa di Rovigo (D105) foglio 15, particella 205, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale 56 mq, reddito dominicale: € 0.60, reddito agrario: € 0.35,

sezione censuaria Costa di Rovigo (D105) foglio 15, particella 210, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale 92 mq, reddito dominicale: € 0,99, reddito agrario: € 0,57,

quota di enti comuni Aree di enti urbani e promiscui, sezione censuaria Costa di Rovigo (D105)

foglio 15, particella 120, qualità ente urbano, superficie catastale 1732, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00,

sezione censuaria Costa di Rovigo (D105) foglio 15, particella 146, qualità ente urbano, superficie catastale 71, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00,

2. Stato di possesso

Bene: Viale Vittorio Emanuele II n. 191/2 - Costa Di Rovigo (RO) - 45023

Lotto: 001 - appartamento e accessori

Corpo: A - appartamento e pertinenze

Possesso: Occupato da [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Vittorio Emanuele II n. 191/2 - Costa Di Rovigo (RO) - 45023

Lotto: 001 - appartamento e accessori

Corpo: A - appartamento e pertinenze

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Vittorio Emanuele II n. 191/2 - Costa Di Rovigo (RO) - 45023

Lotto: 001 - appartamento e accessori

Corpo: A - appartamento e pertinenze

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI VERONA VICENZA BELLUNO E ANCONA BANCA - S.P.A. Sede VERONA (VR) Codice fiscale, UNICREDIT BANCA - S.P.A. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale 12931320159, UNICREDIT S.P.A. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00348170101, [REDACTED] [REDACTED] AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) Codice fiscale, UNICREDIT S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 00348170101, Prisma SPV srl

5. Comproprietari

Beni: Viale Vittorio Emanuele II n. 191/2 - Costa Di Rovigo (RO) - 45023

Lotto: 001 - appartamento e accessori

Corpo: A - appartamento e pertinenze

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Vittorio Emanuele II n. 191/2 - Costa Di Rovigo (RO) - 45023

Lotto: 001 - appartamento e accessori

Corpo: A - appartamento e pertinenze

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Vittorio Emanuele II n. 191/2 - Costa Di Rovigo (RO) - 45023

Lotto: 001 - appartamento e accessori

Corpo: A - appartamento e pertinenze

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Vittorio Emanuele II n. 191/2 - Costa Di Rovigo (RO) - 45023

Lotto: 001 - appartamento e accessori

Valore complessivo intero: 76.274,82

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario. 1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazione presso gli

uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili

senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali 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, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli . 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la

fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.

Beni in **Costa Di Rovigo (RO)**
Località/Frazione
Viale Vittorio Emanuele II n. 191/2

Lotto: 001 - appartamento e accessori

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

La documentazione è completa.

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

Si - E' confermata la regolarità delle trascrizioni nel ventennio.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - appartamento e pertinenze.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in CAP: 45023 frazione: Costa di Rovigo, VIALE VITTORIO EMANUELE II n. 191/2

Note: appartamento in fabbricato di vecchia costruzione comprendente quattro abilitazioni con cantina al piano seminterrato, cantina in pertinenza staccata e piccole aree scoperte esclusive.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 [REDACTED]

Proprietà' 1/2 in regime di

2 [REDACTED]

Proprietà' 1/2 3

[REDACTED] Abitazione
1/2, foglio 15, particella 120, subalterno 1, indirizzo VIALE VITTORIO EMANUELE II n. 21,
piano S1-T - 1, comune Costa di Rovigo (D105), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5
vani, superficie Totale: 146 m² Totale escluse aree scoperte**: 146 m, rendita € Euro
537,12

Derivante da: - Atto del 02/09/1999 Pubblico ufficiale DORO SIMONETTA Sede
LENDINARA (RO) Repertorio n. 20773 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4801.1/1999 in atti
dal 30/09/1999. - SUCCESSIONE EX LEGE di [REDACTED] del [REDACTED]
Registrazione Volume 88888 n. 348511 registrato in data 12/10/2020 - Trascrizione n.
5513.2/2020 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 19/11/2020.

Confini: Confini generali del lotto: appartamento: Sud: entrata comune Ovest, Nord e
Est veduta su area condominiale; Cantina al seminterrato; Nord vano scala comune;
Est e Sud murature esterne; Ovest cantina di altra proprietà; Pertinenza 146 sub 3: Nord
Via Aldo Moro, Sud area condominiale; Ovest m n 146 sub. 4 Est vano comune. Confini
dell'area condominiale: Nord Via Aldo moro e aree in proprietà privata altri proprietari
mn 203, 204, 206; Est mappali 209 e 208; Sud mn 387, tutti del foglio 15; Ovest Viale
Vittorio Emanuele. Confini del mappale 205 fg 15: Nord Via Aldo Moro; Est mn 206, Sud
mn 120 e 207; Ovest mn 204, tutti del foglio 15. Confini del mappale 210; Nord mn 146 e
211; Est mn 345; Sud mn 209; Ovest mn 120.

Note: unità graffata con fg 3 mn 146 sub 3 (cantina). _____ Riguardo
allo stato giuridico è impreciso in quanto [REDACTED] è pieno

proprietario per l'intero del bene sottoposto alla procedura esecutiva. L'indicazione della quota indivisa pari a 1/2 di proprietà in [REDACTED] è superata e di 1/2 per il diritto di abitazione è superata in quanto [REDACTED] precedentemente intestataria della rimanente quota indivisa di 1/2 della piena proprietà è deceduta il [REDACTED] e l'unico erede è [REDACTED] a seguito di dichiarazione di accettazione dell'eredità di [REDACTED] con beneficio di inventario, avvenuta in data 24.08.2022 presso la cancelleria di volontaria giurisdizione Tribunale di Rovigo, dal momento che [REDACTED] ed [REDACTED] hanno rinunciato all'eredità con atto 12.05.2020.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]
 Proprietà' 1/2 in regime di [REDACTED] 2 [REDACTED]
 Proprietà' 1/2. , sezione censuaria Costa di Rovigo (D105), foglio 15, particella 205, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale 56 mq, reddito dominicale: € 0.60, reddito agrario: € 0.35
 Derivante da: - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/09/1999 in atti dal 28/09/1999 (n. 3012.1/1999); - SUCCESSIONE EX LEGE di [REDACTED] del [REDACTED]
 Registrazione Volume 88888 n. 348511 registrato in data 12/10/2020 - Trascrizione n. 5513.1/2020 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 19/11/2020.
 Note: Riguardo allo stato giuridico è impreciso in quanto [REDACTED] è pieno proprietario per l'intero del bene sottoposto alla procedura esecutiva. L'indicazione della quota indivisa pari a 1/2 di proprietà in [REDACTED] è superata in quanto [REDACTED] precedentemente intestataria della rimanente quota indivisa di 1/2 della piena proprietà è deceduta il [REDACTED] e l'unico erede è [REDACTED] a seguito di dichiarazione di accettazione dell'eredità di [REDACTED] con beneficio di inventario, avvenuta in data 24.08.2022 presso la cancelleria di volontaria giurisdizione Tribunale di Rovigo, dal momento che le [REDACTED] ed [REDACTED] hanno rinunciato all'eredità con atto 12.05.2020. ----- Il mappale costituisce area esterna di pertinenza esterna esclusiva.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]
 Proprietà' 1/2 in regime di [REDACTED] 2 [REDACTED]
 Proprietà' 1/2. , sezione censuaria Costa di Rovigo (D105), foglio 15, particella 210, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale 92 mq, reddito dominicale: € 0,99, reddito agrario: € 0,57
 Derivante da: - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/09/1999 in atti dal 28/09/1999 (n. 3012.1/1999); - SUCCESSIONE EX LEGE di [REDACTED] del [REDACTED]
 Registrazione Volume 88888 n. 348511 registrato in data 12/10/2020 - Trascrizione n. 5513.1/2020 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 19/11/2020.
 Note: Riguardo allo stato giuridico è impreciso in quanto [REDACTED] è pieno proprietario per l'intero del bene sottoposto alla procedura esecutiva. L'indicazione della quota indivisa pari a 1/2 di proprietà in [REDACTED] è superata in quanto [REDACTED] precedentemente intestataria della rimanente quota indivisa di 1/2 della piena proprietà è deceduta il [REDACTED] e l'unico erede è [REDACTED] a seguito di dichiarazione di accettazione dell'eredità di [REDACTED] con beneficio di inventario, avvenuta in data 24.08.2022 presso la cancelleria di volontaria giurisdizione Tribunale di Rovigo, dal momento che [REDACTED] ed [REDACTED] hanno rinunciato all'eredità con atto 12.05.2020. ----- Il mappale costituisce area esterna di pertinenza esterna esclusiva.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Aree di enti urbani e promiscui , sezione censuaria Costa di Rovigo (D105), foglio 15, particella 120, qualità ente urbano, superficie catastale 1732, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 13/05/2003 Pratica n. 53616 in atti dal 13/05/2003 (n. 3792.1/2003) Annotazioni: ALLINEAMENTO IDENTIFICATIVO

Millesimi di proprietà di parti comuni: quota proporzionale ex art 1117 codice civile , pur non essendo citato nell'atto di compravendita del notaio Dr. Simonetta Doro di Lendinara Rep 20773 del 02/09/1999, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Rovigo il 07/09/1999 ai nn.7458/4866 non viene fatto riferimento alle quote indivise riguardanti le aree degli enti urbani comuni, tuttavia non vi sono dubbi in merito in quanto nello stesso atto è indicato che l'acquisto è riferito a fabbricato con corte in comune e che l'immobile è venduto nello stato ed essere come attualmente si trova, con ogni inerente diritto, azione e ragione, servitù attive e passive esistenti nulla escluso od eccettuato".

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Aree di enti urbani e promiscui , sezione censuaria Costa di Rovigo (D105), foglio 15, particella 146, qualità ente urbano, superficie catastale 71, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 13/05/2003 Pratica n. 53617 in atti dal 13/05/2003 (n. 3793.1/2003) Annotazioni: ALLINEAMENTO IDENTIFICATIVO.

Millesimi di proprietà di parti comuni: quota proporzionale ex art 1117 codice civile , pur non essendo citato nell'atto di compravendita del notaio Dr. Simonetta Doro di Lendinara Rep 20773 del 02/09/1999, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Rovigo il 07/09/1999 ai nn.7458/4866 non viene fatto riferimento alle quote indivise riguardanti le aree degli enti urbani comuni, tuttavia non vi sono dubbi in merito in quanto nello stesso atto è indicato che l'acquisto è riferito a fabbricato con corte in comune e che l'immobile è venduto nello stato ed essere come attualmente si trova, con ogni inerente diritto, azione e ragione, servitù attive e passive esistenti nulla escluso od eccettuato".

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rimozione di una parete divisoria interna e spostamento di porta interna

Regularizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: rimozione di una parete interna

diritti catastali: € 50,00

onorari professionista incaricato: € 500,00

Oneri Totali: **€ 550,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: - Rispetto alla scheda catastale è stata riscontrata una modesta modifica data dalla rimozione di una parete divisoria e dello spostamento di una porta interna. La variazione è di modesta portata e non modifica la rendita catastale dell'abitazione , pertanto non si è ritenuto necessario appesantire i costi della procedura con una variazione catastale superflua.

Note generali: Tra le aree comuni di pertinenza dell'intera palazzina si trova in loco ulteriore area distinta al catasto terreni al foglio 15 mappali 202 della superficie di mq 17 e mn 207 della superficie di mq 74. I suddetti mappali non sono pignorati perché allo stato attuale risultano ancora intestate per la quota parte corrispondente all'appartamento in oggetto alle precedenti proprietarie. Nell'atto di compravendita di provenienza a ministero del notaio Dr. Simonetta doro Rep 20773 del 02/09/1999 non ne viene fatta menzione e risultano allo stato attuale in quota alle

Diritto

di: Proprieta' per 1/8 e [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/8. Nell'atto di compravendita citato è riportato quanto segue: "[REDACTED] cedono e vendono ai [REDACTED] che accettano ed acquistano : fabbricato con corte in Comune di Costa di Rovigo, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 15 mappali 120 sub.1 - 146 sub.3 Via Vittorio Emanuele, piano SC-RZ., categoria A/2, classe 3, vani 6,5 R.C.L. 1.040.000 ; ed al N.C.T. al Foglio 15 mappali 205 di are 0.56 RDL. 1.164 RAL. 672 210 " 0.92 1.912 1.104 totale are 1.48 RDL. 3.076 RAL. 1.776 fra confini : [REDACTED] strada più lati.- L'immobile è venduto nello stato ed essere come attualmente si trova, con ogni inerente diritto, azione e ragione, servitù attive e passive esistenti nulla escluso od eccettuato."
Si tratta di un errore formale che ha avuto origine appunto dall'atto di compravendita del notaio Doro, che non cita tra i beni trasferiti la quota indivisa dei mappali 202 e 207 del foglio 15, che tuttavia sono enti comuni della palazzina insistente sul mappale 120 fg 15 e delle pertinenze insistenti sul mappale 146 fg 15.
Analogamente i suddetti mappali non sono stati indicati nemmeno riportati nella nella dichiarazione di successione della [REDACTED] dell'esecutato [REDACTED]
Potrebbe rendersi necessaria una rettifica dell'atto di compravendita del Notaio Doro Rep 20773 del 02/09/1999 e a seguire l'integrazione della dichiarazione di successione della [REDACTED] La detrazione del 15% del valore della stima del più probabile valore di mercato fatta nello specifico va tra le altre cose a coprire la discordanza.
Va comunque confermato che la situazione appena descritta non va a pregiudicare in alcun modo la vendita dell'immobile pignorato e non ne diminuisce l'utilizzo.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile in vendita si trova in buona posizione a Costa di Rovigo in Viale Vittorio Emanuele II, n. 191 nei pressi dell'incrocio con la strada laterale Via Aldo Moro. La via collega il centro del paese alla stazione ferroviaria. Nelle immediate vicinanze si trovano scuole, impianti sportivi la palestra Comunale, un campo da tennis e a poca distanza il centro del paese con la Chiesa di San Rocco, negozi di vicinato, farmacia, pubblici esercizi, banca e uffici Comunali. il teatro Comunale, l'oratorio

Caratteristiche zona: semicentrale normale

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: scuole per l'infanzia, primarie (buono), negozi di vicinato, farmacia, banca, uffici pubbli (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Rovigo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Costa di Rovigo 100 metri, Uscita autostrada A13 Bologna Padova 4 km, Inneso SS 413 Transpolesana 4 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

Opponibilità ai terzi:

Note: l'abitazione è occupata da [REDACTED]

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 convenzionale attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VERONA VICENZA BELLUNO E ANCONA BANCA - S.P.A. Sede VERONA (VR) Codice fiscale contro

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00 ; A rogito di Dr. Simonetta Doro notaio in Lendinara (RO) in data 02/09/1999 ai nn. 20774; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 07/09/1999 ai nn. 7459/1615 ; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Gruppo graffati 1 Comune D105 - COSTA DI ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 15 Particella 120 Subalterno 1 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6,5 vani CIVILE Indirizzo VIA VITTORIO EMANUELE N. civico - Piano SC-R Immobile n. 2 Gruppo graffati 1 Comune D105 - COSTA DI ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 15 Particella 146 Subalterno 3 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6.5 vani CIVILE Indirizzo VIA VITTORIO EMANUELE N. civico - Piano SC-R Immobile n. 3 Comune D105 - COSTA DI ROVIGO (RO) Catasto TERRENI Foglio 15 Particella 205 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 56 centiare Immobile n. 4 Comune D105 - COSTA DI ROVIGO (RO) Catasto TERRENI Foglio 15 Particella 210 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 92 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale CASSA DI RISPARMIO DI VERONA VICENZA BELLUNO E ANCONA BANCA - S.P.A. Sede VERONA (VR) Codice fiscale 02338580232 Domicilio ipotecario eletto VERONA (VR) - VIA GARIBALDI 1 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome

Nome

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Soggetto n. 2 In qualità di - Cognome

Nome

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

N.B.

E' DECEDUTA IN DATA

L'EREDITA' E' STATA DEVOLUTA PER LEGGE AL

- EREDE -

CHIAMATO RINUNCIATARIO -

- CHIAMATO RINUNCIATARIO -

- Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT BANCA - S.P.A. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale 12931320159 contro [REDACTED]

Derivante da:

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 205.200,00; Importo capitale: € 102.600,00 ; A rogito di Dr Pietro Castellani notaio in Rovigo in data 27/11/2006 ai nn. 65365/8250; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 15/12/2006 ai nn. 15113/3745 ; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Gruppo graffati 1 Comune D105 - COSTA DI ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 15 Particella 120 Subalterno 1 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6,5 vani CIVILE Indirizzo VIALE VITTORIO EMANUELE II N. civico 21 Piano SC-R Immobile n. 2 Gruppo graffati 1 Comune D105 - COSTA DI ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 15 Particella 146 Subalterno 3 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6,5 vani CIVILE Indirizzo VIALE VITTORIO EMANUELE II N. civico 21 Piano SC-R Immobile n. 3 Comune D105 - COSTA DI ROVIGO (RO) Catasto TERRENI Foglio 15 Particella 120 Subalterno - Natura E - ENTE COMUNE Consistenza 17 are 32 centiare Immobile n. 4 Comune D105 - COSTA DI ROVIGO (RO) Catasto TERRENI Foglio 15 Particella 205 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 56 centiare Immobile n. 5 Comune D105 - COSTA DI ROVIGO (RO) Catasto TERRENI Foglio 15 Particella 210 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 92 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale UNICREDIT BANCA - S.P.A. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale 12931320159 Domicilio ipotecario eletto AGENZIA DI ROVIGO Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome

[REDACTED] Nome

[REDACTED] Relativamente all'unità

negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Soggetto n. 2 In qualità di - Cognome

[REDACTED] Nome

[REDACTED] N.B.

[REDACTED] E' DECEDUTA IN DATA

[REDACTED] L'EREDITA' E' STATA DEVOLUTA PER LEGGE AL

[REDACTED] - EREDE -

[REDACTED] - CHIAMATO RINUNCIATARIO -

[REDACTED] CHIAMATO RINUNCIATARIO -

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di UNICREDIT S.P.A. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00348170101 contro [REDACTED] Derivante da:

DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 45.000; Importo capitale: € 37.879,50 ; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 26/05/2016 ai nn. 635/2016;

Isritto/trascritto a Rovigo in data 02/08/2016 ai nn. 6553/1080 ; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune D105 - COSTA DI

ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 15 Particella 120 Subalterno 1 Sezione urbana - Foglio 15 Particella 146 Subalterno 3 Natura A2 -

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6,5 vani Indirizzo VIA VITTORIO EMANUELE N. civico - Immobile n. 2 Comune D105 - COSTA DI ROVIGO (RO)

Catasto TERRENI Foglio 15 Particella 205 Subalterno - Natura T - TERRENO

Consistenza 56 centiare Immobile n. 3 Comune D105 - COSTA DI ROVIGO (RO) Catasto TERRENI Foglio 15 Particella 210 Subalterno - Natura T - TERRENO

Consistenza 92 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale UNICREDIT S.P.A. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00348170101 Domicilio ipotecario eletto AVV. [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per

il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome

[REDACTED] Nome

[REDACTED] Relativamente

all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Sezione D - Ulteriori informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta

l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM)
 Codice fiscale contro [REDACTED] Derivante da: RUOLO E AVVISO
 DI ADDEBITO ESECUTIVO ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
 Codice fiscale 137 568 81002 Sede ROMA (RM) in data 29/12/2017 ai nn.
 839/9917; Iscritto/trascritto a r in data 11/01/2018 ai nn. 301/50 ; Note: Sezione B
 - Immobili omissis altri immobili non oggetto della procedura Unità negoziale
 n. 2 Immobile n. 1 Comune D105 - COSTA DI ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 15 Particella 120 Subalterno 1 Sezione urbana - Foglio
 15 Particella 146 Subalterno 3 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
 Consistenza 6,5 vani Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di A
 FAVORE Denominazione o ragione sociale AGENZIA DELLE ENTRATE-
 RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002 Domicilio
 ipotecario eletto VIA DEL SACRO CUORE, 5 - ROVIGO - Relativamente all'unità
 negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/9 - Relativamente
 all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Contro
 Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome [REDACTED] Nome

[REDACTED] - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di
 PROPRIETA' Per la quota di 2/9 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il
 diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di [REDACTED]
 Sezione D - Ulteriori informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è
 sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si
 ritiene utile pubblicare) COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 09976201600000336000,
 DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 24052016 NUMERO DI RUOLO:
 250064, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T5Y , TIPO
 UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 17082012 NUMERO DI RUOLO: 250138, ANNO
 DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T5Y , TIPO UFFICIO: 8,
 DATA ESECUTORIETA: 04022013 NUMERO DI RUOLO: 250057, ANNO DEL RUOLO:
 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T5Y , TIPO UFFICIO: 8, DATA
 ESECUTORIETA: 10012014 NUMERO DI RUOLO: 250175, ANNO DEL RUOLO: 2014,
 CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T5Y , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA:
 27052014 NUMERO DI RUOLO: 250214, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE:
 1, CODICE UFFICIO: T5Y , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 22072015
 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 39920120000279035000, ANNO:
 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 710000, TIPO UFFICIO: 0, DATA
 ESECUTORIETA: 24042012 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO:
 39920120000969760000, ANNO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO:
 710000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 07122012 NUMERO AVVISO DI
 ADDEBITO ESECUTIVO: 39920130000270627000, ANNO: 2013, CODICE ENTE: 2,
 CODICE UFFICIO: 710000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22032013
 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 39920130001155137000, ANNO:
 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 710000, TIPO UFFICIO: 0, DATA
 ESECUTORIETA: 21122013 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO:
 39920140000155669000, ANNO: 2014, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO:
 710000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09052014 NUMERO AVVISO DI
 ADDEBITO ESECUTIVO: 39920150000348932000, ANNO: 2015, CODICE ENTE: 2,
 CODICE UFFICIO: 710000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24092015
 NUMERO DI RUOLO: 26, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 3, CODICE
 UFFICIO: 15300 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10062014 NUMERO DI
 RUOLO: 26, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 15300 ,
 TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25052015 NUMERO DI RUOLO: 90, ANNO
 DEL RUOLO: 2007, CODICE ENTE: 6391, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A,
 DATA ESECUTORIETA: 08042006 NUMERO DI RUOLO: 111, ANNO DEL RUOLO:
 2008, CODICE ENTE: 6391, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA

ESECUTORIETA: 05052007 NUMERO DI RUOLO: 99, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 6391, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 21042008 NUMERO DI RUOLO: 79, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 6391, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 24052010 NUMERO DI RUOLO: 82, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 6391, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 11052011 NUMERO DI RUOLO: 1564, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 77820, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 13052015

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori UNICREDIT S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 00348170101 contro [REDACTED]; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ROVIGO in data 07/07/2018 ai nn. 8095 iscritto/trascritto a Rovigo in data 25/10/2018 ai nn. 8628/6081; Dati relativi alla convenzione Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Voltura catastale automatica NO Altri dati Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C Richiedente DOBANK S.P.A. Indirizzo PIAZZETTA MONTE, 1 VERONA Dati riepilogativi Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1 Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune D105 - COSTA DI ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 15 Particella 20 Subalterno 1 Sezione urbana - Foglio 15 Particella 146 Subalterno 3 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6,5 vani Immobile n. 2 Comune D105 - COSTA DI ROVIGO (RO) Catasto TERRENI Foglio 15 Particella 205 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 56 centiare Immobile n. 3 Comune D105 - COSTA DI ROVIGO (RO) Catasto TERRENI Foglio 15 Particella 210 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 92 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale UNICREDIT S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 00348170101 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Contro Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare .

- Pignoramento a favore di Prisma SPV srl contro [REDACTED] A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ROVIGO in data 29/12/2022 ai nn. 2718/2022 iscritto/trascritto a Rovigo in data 13/01/2023 ai nn. 303/261; Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune D105 - COSTA DI ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 15 Particella 20 Subalterno 1 Sezione urbana - Foglio 15 Particella 146 Subalterno 3 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6,5 vani Immobile n. 2 Comune D105 - COSTA DI ROVIGO (RO) Catasto TERRENI Foglio 15 Particella 120 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 17 are 32 centiare Immobile n. 3 Comune D105 - COSTA DI ROVIGO (RO) Catasto TERRENI Foglio 15 Particella 205 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 56 centiare Immobile n. 4 Comune D105 - COSTA DI ROVIGO (RO) Catasto TERRENI Foglio 15 Particella 210 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 92 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale PRISMA SPV SRL Sede Conegliano (TV) Codice fiscale 05028250263 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna, i proprietari dei quattro appartamenti gestiscono le incombenze condominiali..

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: Nessuna.

Millesimi di proprietà: non esiste un regolamento di condominio e nemmeno quote millesimali .

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'immobile in vendita potrebbe essere accessibile limitatamente ai vani principali e accessori diretti situati al piano rialzato mediante l'installazione di un montascale elettrico alle rampe esterne sulla facciata principale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: pur mancando l'attestato di prestazione energetica la prestazione dell'appartamento è modesta.

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

Avvertenze ulteriori: nulla da segnalare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

██████████ proprietario per 1/1 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Rovigo, in data 10/11/2020, ai nn. 348511/88888/20; trascritto a Rovigo, in data 19/11/2020, ai nn. 8118/5513.

Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune D105 - COSTA DI ROVIGO (RO) Catasto TERRENI Foglio 15 Particella 205 Subalterno - Natura T Consistenza 56 centiare Immobile n. 2 Comune D105 - COSTA DI ROVIGO (RO) Catasto TERRENI Foglio 15 Particella 210 Subalterno - Natura T Consistenza 92 centiare Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune D105 - COSTA DI ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 15 Particella 120 Subalterno 1 Sezione urbana - Foglio 15 Particella 146 Subalterno 3 Natura A2 Consistenza 6,5 vani omessi altri immobili estranei alla procedura esecutiva Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Cognome ██████████ Nome ██████████

██████████ - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

██████████ - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

omesse altre unità negoziali estranee alla procedura Contro Soggetto n. 1 In qualità di
CONTRO Coanome [redacted] Nome [redacted]

[redacted] - Relativamente all'unità
negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 - Relativamente all'unità
negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 omesse altre unità negoziali
estranee alla procedura. Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Coanome
[redacted] Nome [redacted]
[redacted] - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto
di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di
PROPRIETA' Per la quota di 1/2

N.B. [redacted]
[redacted] E' DECEDUTA IN DATA [redacted] L'EREDITA' E' STATA DEVOLUTA PER LEGGE
AL [redacted] - EREDE - [redacted]
[redacted] - CHIAMATO RINUNCIATARIO - [redacted]
[redacted] - CHIAMATO RINUNCIATARIO - [redacted]

con atto amministrativo del 24/08/2022 n. 1714/2022 emesso dal Tribunale di Rovigo
trascritto a Rovigo in data 24/08/2022 ai nn. 7211/5287 il [redacted] ha
accettato l'eredità con beneficio d'inventario [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted]

[redacted] dal
02/09/1999 al 15/12/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dr. Simonetta Doro
notaio in Lendinara, in data 02/09/1999, ai nn. 20773/5153; registrato a Badia Polesine, in
data 09/09/1999, ai nn. 830/1V; trascritto a r, in data 07/09/1999, ai nn. 7458/4866.
Note: Immobile: fabbricato con corte in Comune di Costa di Rovigo, distinto nel N.C.E.U. al
Foglio 15 mappali 120 sub.1 - 146 sub.3 Via Vittorio Emanuele, piano SC-RZ., categoria A/2,
classe 3, vani 6,5 R.C.L. 1.040.000 ; ed al N.C.T. al Foglio 15 mappali 205 di are 0.56 RDL.
1.164 RAL. 672 210 " 0.92 1.912 1.104 totale are 1.48 RDL. 3.076 RAL. 1.776 fra confini :
[redacted] strada più lati.

- Nota del CTU: Tra le aree comuni di pertinenza dell'intera palazzina si trova in loco
ulteriore area distinta al catasto terreni al foglio 15 mappali 202 della superficie di mq 17 e
mn 207 della superficie di mq 74. I suddetti mappali non sono pignorati perché allo stato
attuale risultano ancora intestate per la quota parte corrispondente all'appartamento in
oggetto alle precedenti proprietarie.

Nell'atto di compravendita di provenienza a ministero del notaio Dr. Simonetta doro Rep
20773 del 02/09/1999 non ne viene fatta menzione e risultano allo stato attuale in quota
alle [redacted]

[redacted] Diritto di: Proprietà' per 1/8 e

[redacted] Diritto di: Proprietà' per 1/8.

Nell'atto di compravendita citato è riportato quanto segue: "

[redacted] cedono e vendono ai [redacted]
[redacted] che accettano ed acquistano : fabbricato con corte in Comune di
Costa di Rovigo, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 15 mappali 120 sub.1 - 146 sub.3 Via Vittorio
Emanuele, piano SC-RZ., categoria A/2, classe 3, vani 6,5 R.C.L. 1.040.000 ; ed al N.C.T. al
Foglio 15 mappali 205 di are 0.56 RDL. 1.164 RAL. 672 210 " 0.92 1.912 1.104 totale are 1.48
RDL. 3.076 RAL. 1.776 fra confini : [redacted] strada più lati.- L'immobile è venduto nello stato
ed essere come attualmente si trova, con ogni inerente diritto, azione e ragione, servitù
attive e passive esistenti nulla escluso od eccettuato." Si tratta di un errore formale che ha
avuto origine appunto dall'atto di compravendita del notaio Doro, che non cita tra i beni
trasferiti la quota indivisa dei mappali 202 e 207 del foglio 15, che tuttavia sono enti
comuni della palazzina insistenti sul mappale 120 fg 15 e delle pertinenze insistenti sul
mappale 146 fg 15. Analogamente i suddetti mappali non sono stati indicati nemmeno
riportati nella nella dichiarazione di successione [redacted]

Modalità di intervento: in queste zone il P.I. si attua mediante intervento diretto fatta salva diversa previsione negli elaborati progettuali del P.I. È sempre consentito il ricorso a P.U.A. nei casi di recupero di edifici di particolare valore storicoambientale, al fine di coordinare gli interventi edilizi ed urbanistici. 6. Destinazioni d'uso consentite: Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con la residenza così come delineato dall'Art. 21 delle presenti N.T.O.; 7. Tipologie edilizie: Edifici composti, in linea, case singole o abbinata, case a schiera; 8. Indice di edificabilità fondiaria: non deve superare i 1,2 mc/mq; 9. Numero dei piani fuori terra: 2 oltre l'eventuale piano interrato o seminterrato; 10. Altezza dell'edificio non deve superare i 7,5 m; 11. Distanza dai confini: sono quelle previste dall'Art. 19 delle presenti N.T.O.; 12. Distanza dai fabbricati o dai corpi di fabbrica: E' prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (o parti di pareti) pari a ml. 10,00. Tale norma va applicata anche quando una sola parete risulti finestrata. La distanza tra pareti entrambe non finestrate non può essere inferiore a ml. 5,00. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. 13. Distanza dalle strade: è quella definita dall'Art. 19 delle presenti N.T.O. 14. Parcheggi: all'interno delle Z.T.O. C1 i parcheggi privati vanno reperiti nelle misure e con le modalità di cui all'Art. 16 delle presenti N.T.O; 15. Per gli insediamenti commerciali consentiti dall'Art. 21, la dotazione minima di aree a parcheggio non dovrà essere inferiore a 0,80 mq di superficie a parcheggio ogni 1 mq di superficie lorda di pavimento, oltre gli standard di zona esistenti. 16. Per tutti gli edifici esistenti, unitamente agli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001, sono consentiti gli interventi di demolizione con ricostruzione anche su diverso sedime e con tipologia analoga a quella per edifici esistenti nel comparto. 17. Nel caso di saturazione della propria capacità edificatoria del lotto, gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.I., ad esclusione di quelli vincolati, possono usufruire di un ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente fino a un massimo di 150 mc.. L'ampliamento è

	riferito alla singola unità edilizia, ed è consentito soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile come definito all'Art. 21 delle presenti N.T.O. 18. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente. 19. OMISSIS
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,2 mc/mq
Altezza massima ammessa:	m. 7.50
Volume massimo ammesso:	data la caratteristica dell'immobile non sussistono possibilità di ampliamenti.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Nient'altro da segnalare.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Nulla da segnalare in merito.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: l'immobile è conforme allo strumento urbanistico in quanto era già in essere da molto tempo prima dell'adozione del primo strumento urbanistico comunale.

Note generali sulla conformità: nient'altro da segnalare.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - appartamento e pertinenze**

Si accede all'immobile dal cancello carraio e pedonale al n. 191 di Viale Vittorio Emanuele II, a poca distanza dalla piazza del Comune e dalla Stazione ferroviaria.

Il viale Vittorio Emanuele II è alberato, rettilinea con marciapiedi su entrambi i lati, collega la Piazza di Costa di Rovigo alla stazione ferroviaria,

Il fabbricato comprendente l'appartamento pignorato è di costruzione risalente all'incirca al 1925, e presenta tipologia tipica delle analoghe costruzioni che venivano realizzate per i quadri intermedi dell'industria del 1925. nello specifico dello zuccherificio costruito dal gruppo industriale austriaco Südzucker AG che si caratterizzavano per uno stile architettonico prevalentemente tradizionale, con influenze provenienti da vari movimenti dell'epoca, come l'eclettismo e il neoclassicismo. Queste case erano progettate per riflettere un senso di stabilità e rispettabilità, pur non essendo altrettanto sfarzose delle residenze dei quadri

dirigenti.

La facciata presenta un frontone sporgente di circa 20 cm nella zona centrale ed elementi architettonici tradizionali, come finestre regolari e simmetriche.

I materiali utilizzati sono principalmente mattoni, intonaco . Anche se meno elaborati rispetto alle abitazioni dei dirigenti, include dettagli decorativi come modanature o cornici intorno alle finestre e ai marcapiani.

All'epoca della costruzione il fabbricato era di buon livello, purtroppo negli anni le condizioni esterne sono peggiorate a seguito di alcuni interventi negli appartamenti vicini come l'inserimento sulla facciata Est al secondo piano di doppi serramenti in alluminio anodizzato e avvolgibili in PVC, oppure all'appartamento simmetrico al primo piano di avvolgibili in PVC alle finestre, oppure ancora di alcuni condensatori esterni per il raffrescamento estivo e per finire la sostituzione delle finestre dell'appartamento in vendita con infissi in PVC di colore bianco, che, pur essendo di buona qualità, non sono armonizzati con la tipologia del fabbricato.

La mancanza di manutenzione esterna del fabbricato completa il quadro generale, caratterizzandolo negativamente.

L'edificio comprendente n. 4 appartamenti, due per piano, simmetrici situati ai piani rialzato e secondo . Al piano seminterrato si trovano quattro cantine, una per appartamento .

L'appartamento in vendita si trova al piano rialzato nella porzione nord del fabbricato mentre la cantina al seminterrato di pertinenza dell'appartamento è quella a Sud-Est del fabbricato; la superficie utile di pavimento dei vani principali e degli accessori diretti è di circa 110,37 mq e l'altezza utile è di circa m. 3,70.

Si accede all'entrata comune del fabbricato da una scala in cemento esterna a rampe simmetriche da 9 gradini con la funzione di raccordare la quota del cortile esterno a quella dell'entrata e vano scala comune.

Alle cantine si accede sia dal vano scala comune che dalla porta sul retro del fabbricato e, da questa scendendo una rampa di 5 gradini si arriva al corridoio condominiale e quindi alla cantina.

La cantina in vendita ha pianta rettangolare superficie utile di circa 47,64 mq e altezza utile di circa m. 2,05, pavimento in cemento e soffitto intonacato.

Esterno , in prossimità del confine Nord-Est dell'area comune si trova una costruzione comprendente ulteriori cantine , in origine legnaie una per appartamento oltre ad una comune, in origine lavanderia.

All'interno, le abitazioni erano progettate per offrire spazi funzionali per le necessità quotidiane con stanze sono di dimensioni generose e ben organizzate, con una disposizione tradizionale che comprende una sala da pranzo - soggiorno, due camere da letto e una cucina separata e il bagno. I soffitti sono di altezza di circa m. 3,70; i pavimenti sono in piastrelle di gres rosso. Le pareti sono tinteggiate con colori neutri.

La struttura è in muratura, i solai sono in latero-cemento e cemento armato, il tetto a padiglione con manto in tegole di laterizio .

Gli infissi esterni sono stati sostituiti con finestre in PVC dotati di vetri-camera, gli infissi interni sono in legno, vetrati per la zona giorno, gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono sotto traccia. Il riscaldamento è a radiatori in ghisa , alimentato da caldaia a metano.

Completano l'immobile in vendita due piccole aree scoperte esclusive , non contigue tra loro date dai mappali 205 situata all'incirca a metà del lato nord dell'area condominiale e mn 210 all'incirca a Nord-Est dell'area condominiale mn 120 del foglio 15..

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **156 convenzionali per l'appartamento e accessori indiretti e mq 148 per le aree scoperte esclusive.**

E' posto al 1 piano: seminterrato, terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1920-1925

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano pratiche edilizie.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 191 di Viale Vittorio Emanuele II; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 3,70 i vani principali e accessori diretti; m. 2.05 la cantina al seminterrato e m. 3 circa la ca

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui n. uno seminterrato.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: esternamente il fabbricato principale necessita di lavori di manutenzione delle finiture esterne mentre internamente è in condizioni sufficienti con la necessita di effettuare lavori di manutenzione per ripristinare l'intonaco del soffitto di una stanza da letto, per rinfrescare le tinteggiature oltre alla necessità di riverniciare gli infissi interni.

Necessita la verifica di tutti gli impianti.

All'epoca della costruzione il fabbricato era di buon livello, purtroppo negli anni le condizioni esterne sono peggiorate a seguito di alcuni interventi negli appartamenti vicini come l'inserimento sulla facciata Est al secondo piano di doppi serramenti in alluminio anodizzato e avvolgibili in PVC, oppure all'appartamento simmetrico al primo piano di avvolgibili in PVC alle finestre, oppure ancora di alcuni condensatori esterni per il raffrescamento estivo e per finire la sostituzione delle finestre dell'appartamento in vendita con infissi in PVC di colore bianco, che, pur essendo di buona qualità, non sono armonizzati con la tipologia del fabbricato.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a padiglione materiale: c.a. e latero-cemento condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone Note: non sono visibili cedimenti.
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: battuto di cemento ubicazione: interna e esterna servoscala: assente condizioni: sufficienti Note: scale comuni esterne e interne.
Solai	tipologia: in latero-cemento condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: Ferro battuto . apertura: manuale condizioni: sufficienti Note: cancello condominiale prospiciente il Viale Vittorio Emanuele II.
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: PVC protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone Note: le persiane sono in condizioni scarse , necessitano di manutenzione. Due finestre del lato Est ne sono prive.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse Note: necessita la manutenzione e la verniciatura.
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da normalizzare Note: necessiterebbe la manutenzione straordinaria delle facciate che allo stato attuale appaiono logore.
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: viabilità interna dell'area condominiale.
Pavim. Interna	materiale: gres rosso condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: intonaco e tinteggiatura condizioni: sufficienti Note: necessita il rifacimento dell'intonaco del soffitto della stanza da letto di Nord-Ovest che si è quasi del tutto staccato.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: scale d'accesso esterne lato principale e scale interne comuni.
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da verificare conformità: da verificare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: da verificare conformità: da verificare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: da verificare. conformità: da

verificare**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali e accessori diretti appartamento	superf. esterna lorda	137,57	1,00	137,57
cantina al piano seminterrato	superf. esterna lorda	60,88	0,25	15,22
cantina in pertinenza esterna	superf. esterna lorda	13,56	0,25	3,39
area esclusiva esterna mn 205	sup potenziale coperta	56,00	0,10	5,60
area esclusiva esterna mn 210	sup potenziale coperta	92,00	0,10	9,20
		360,01		170,98

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il più probabile valore di mercato è dato dall'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo una adeguata attività di marketing da entrambe le parti".

Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della analoga tipologia, dimensione e localizzazione.

Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima, ben noto al perito estimatore per averlo visitato con cura e attenzione.

I coefficienti di ponderazione sono il frutto delle conoscenze sul campo di aziende e professionisti che operano concretamente nel settore immobiliare e si basano su criteri oggettivi, che ricalcano espressamente per le specifiche dinamiche del mercato immobiliare della zona.

I parametri tecnici ed economici sono rispettivamente la superficie convenzionale e il valore medio unitario.

Parametro tecnico

E' dato dalla superficie convenzionale calcolata sulla base delle indicazioni del Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998 n. 138

PARAMETRO TECNICO:

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

Somma della superficie dei:

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

Parametro economico

Nello specifico si è preferito un punto di partenza dato da una

quotazione media delle unità di categoria A2 (abitazioni di tipo civile) in ottimo stato che nella zona è pari a circa 1050 €/mq e da questa considerare coefficienti in diminuzione in funzione della dell'età dell'edificio comprendente l'unità oggetto di stima, della presenza di un solo servizio igienico, dell'esposizione, e in aumento in ragione della dotazione di area scoperta condominiale di dimensioni generose.

Nello specifico :

età del fabbricato > 60 anni 0,6;

presenza di un solo servizio igienico 0,9;

Coefficiente per esposizione 0,9;

"dotazione di area verde condominiale di ampie dimensioni plurifamiliari con giardino comune di superficie superiore alla metà in pianta

dell'edificio" 1,06;

Coefficiente globale 0,5151

Pertanto il parametro economico medio adottato è pari a $1050 \times 0,5156 = 541,38$ arrotondato a 540 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di del Comune di Costa di Rovigo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona , borsino immobiliare, ricerca di compravendite effettivamente avvenute nel raggio di 1 km negli ultimi due anni.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il parametro economico adottato è pari a 540 €/mq riferito alla superficie convenzionale dell'immobile, come determinata secondo il DPR n. 138/1998;

Altre fonti di informazione: contatti con operatori immobiliari della zona..

8.3 Valutazione corpi:

A - appartamento e pertinenze. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 92.329,20.

Il più probabile valore di mercato è dato dall'Importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo una adeguata attività di marketing da entrambe le parti".

Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della analoga tipologia, dimensione e localizzazione.

Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima, ben noto al perito estimatore per averlo visitato con cura e attenzione.

I coefficienti di ponderazione sono il frutto delle conoscenze sul campo di aziende e professionisti che operano concretamente nel settore immobiliare e si basano su criteri oggettivi, che ricalcano espressamente per le specifiche dinamiche del mercato

immobiliare della zona.

I parametri tecnici ed economici sono rispettivamente la superficie convenzionale e il valore medio unitario.

Parametro tecnico

E' dato dalla superficie convenzionale calcolata sulla base delle indicazioni del Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998 n. 138 .

Maggiori informazioni sono riportate al capitolo Criteri di stima del lotto.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Vani principali e accessori diretti appartamento	137,57	€ 540,00	€ 74.287,80
cantina al piano seminterrato	15,22	€ 540,00	€ 8.218,80
cantina in pertinenza esterna	3,39	€ 540,00	€ 1.830,60
area esclusiva esterna mn 205	5,60	€ 540,00	€ 3.024,00
area esclusiva esterna mn 210	9,20	€ 540,00	€ 4.968,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 92.329,20
Valore Corpo			€ 92.329,20
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 92.329,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 92.329,20

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - appartament o e pertinenze	Abitazione di tipo civile [A2]	170,98	€ 92.329,20	€ 92.329,20

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%)

€ 13.849,38

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.205,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Pag. **27 di 28**

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

Giudizio di comoda divisibilità: Date le caratteristiche esposte l'immobile non è divisibile in lotti.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 76.274,82**

In cifra tonda **€ 76.000,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro

Data generazione:
22-07-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Tumminello

Elenco degli allegati:

1. estratto di mappa catasto terreni;
2. visure catastali aggiornate;
3. planimetria catastale;
4. estratto del Piano Regolatore / Piano degli interventi;
5. planimetrie quotate dell'immobile;
6. atto di provenienza;
7. elenchi conservatoria e note iscrizione e trascrizione.
8. documentazione fotografica;
9. visure catastali della porzione dell'area comune ancora intestate ai proprietari fino all'anno 1999 ma di fatto enti comuni della palazzina.