
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Prisma SPV**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **164/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-06-2026 ore 11:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - abitazioni di
tipo economico**

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

Codice fiscale: TMMPLA58B28H620A

Partita IVA: 00701850299

Studio in: P.zza XX Settembre 160 - Canaro

Telefono: 0425 440086

Fax: 333 5975139

Email: paolotummi@gmail.com

Pec: paolo.tumminello@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via degli Estensi, 1 - Occhiobello (RO) - 45030

Lotto: 001 - abitazioni di tipo economico

Corpo: A abitazione di tipo economico

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

1 [REDACTED] (1)
Proprietà 1/1, foglio 12, particella 1243, subalterno 1, indirizzo Vicolo degli Estensi 1, piano T-1, comune OCCHIOBELLO (Codice:F994), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 111 m² Totale: escluse aree scoperte**: 109 m², rendita € Euro 352,48

foglio 12, particella 1243, subalterno 3, indirizzo Vicolo degli Estensi 1, piano T, comune OCCHIOBELLO (Codice:F994), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 m², superficie Totale: 26 m², rendita € Euro 72,67

partita A, foglio 12, particella 1243, subalterno 5, indirizzo Vicolo degli Estensi 1, piano t, comune OCCHIOBELLO (Codice:F994)

foglio 12, particella 1243, subalterno 7, indirizzo Vicolo degli Estensi 1, piano t, comune OCCHIOBELLO (Codice:F994)

partita 1 : Aree di enti urbani e promiscui, sezione censuaria OCCHIOBELLO (F994) (RO) foglio 12, particella 1243, qualità ente urbano, superficie catastale 492 mq, reddito dominicale: € 0,00, reddito agrario: € 0,00,

2. Stato di possesso

Bene: Via degli Estensi, 1 - Occhiobello (RO) - 45030

Lotto: 001 - abitazioni di tipo economico

Corpo: A abitazione di tipo economico

Possesso: Occupato da [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili



Bene: Via degli Estensi, 1 - Occhiobello (RO) - 45030

Lotto: 001 - abitazioni di tipo economico

Corpo: A abitazione di tipo economico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via degli Estensi, 1 - Occhiobello (RO) - 45030

Lotto: 001 - abitazioni di tipo economico

Corpo: A abitazione di tipo economico

Creditori Iscritti: UNICREDIT BANCA S.P.A., UNICREDIT BANCA S.P.A. Sede
BOLOGNA (BO) Codice fiscale 12931320159, Prisma SPV

5. Comproprietari

Beni: Via degli Estensi, 1 - Occhiobello (RO) - 45030

Lotto: 001 - abitazioni di tipo economico

Corpo: A abitazione di tipo economico

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via degli Estensi, 1 - Occhiobello (RO) - 45030

Lotto: 001 - abitazioni di tipo economico

Corpo: A abitazione di tipo economico

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via degli Estensi, 1 - Occhiobello (RO) - 45030

Lotto: 001 - abitazioni di tipo economico



Corpo: A abitazione di tipo economico

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via degli Estensi, 1 - Occhiobello (RO) - 45030

Lotto: 001 - abitazioni di tipo economico

Valore complessivo intero: 77.363,30

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 informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore precedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella



relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il



valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli. 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente 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 **Occhiobello (RO)**
Località/Frazione
Via degli Estensi, 1

Lotto: 001 - abitazioni di tipo economico

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

nulla da segnalare in merito

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

Si - Si allega alla presente l'atto di compravendita.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A abitazione di tipo economico.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Occhiobello (RO) CAP: 45030,
Vicolo degli Estensi, 1**

Note: abitazione inserita in fabbricato a tre piani fuori terra comprendenti due appartamenti, uno al primo piano e uno al secondo, oltre a garages e cantine al piano terreno, uno per appartamento.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 [REDACTED]

(1) Proprietà 1/1, foglio 12, particella 1243, subalterno 1, indirizzo Vicolo degli Estensi 1, piano T-1, comune OCCHIOBELLO (Codice:F994), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 111 m² Totale: escluse aree scoperte**: 109 m², rendita € Euro 352,48

Derivante da: - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/05/2026 Pratica n. RO0030324 in atti dal 12/05/2026 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 30324.1/2026); - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2021 Pratica n. RO0012064 in atti dal 17/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 9048.1/2021); - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2011 Pratica n. RO0013022 in atti dal 25/01/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 4170.1/2011); - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; - Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini generali del lotto: l'appartamento confina con il vano scale comune; il garage e la cantina confinano con il cortilivo esclusivo corrispondente al mappale 1243 sub. 5, con il vano scala comune e la corsia pedonale mn 1243 sub. 7. l'area di pertinenza esclusiva di pertinenza confina a Nord con il mn 1241, ad Est con il mn 1243 sub 7 e con il mn 1243 sub. 6; a Sud con Vicolo degli Estensi e Ovest mn 1248 e 1244 e 1245.

Note: in seguito a discordanza riscontrate nella disposizione interna dell'appartamento al primo piano si è provveduto alla variazione catastale. l'acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla regolarizzazione edilizia dato che le modifiche interne apportate sono state eseguite in assenza di titolo abilitativo. La somma occorrente per la regolarizzazione edilizia è stata dedotta dal valore di stima dell'immobile.



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 [REDACTED]

(1) Proprietà 1/1, foglio 12, particella 1243, subalterno 3, indirizzo Vicolo degli Estensi 1, piano T, comune OCCHIOBELLO (Codice:F994), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 m², superficie Totale: 26 m², rendita € Euro 72,67

Derivante da: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2021 Pratica n. RO0012066 in atti dal 17/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 9050.1/2021); - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2011 Pratica n. RO0013023 in atti dal 25/01/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 4171.1/2011); - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; - Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Note: la disposizione interna corrisponde alla planimetria catastale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: partita A, foglio 12, particella 1243, subalterno 5, indirizzo Vicolo degli Estensi 1, piano t, comune OCCHIOBELLO (Codice:F994)

Derivante da: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2021 Pratica n. RO0012068 in atti dal 17/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 9052.1/2021); - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 20/05/2005 Pratica n.RO0041032 in atti dal 20/05/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3797.1/2005)

Note: Bene comune non censibile comune ai sub 1 e 3, si tratta dell'area scoperta di pertinenza esclusiva del bene oggetto della procedura esecutiva.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: partita A, foglio 12, particella 1243, subalterno 7, indirizzo Vicolo degli Estensi 1, piano t, comune OCCHIOBELLO (Codice:F994)

Derivante da: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2021 Pratica n. RO0012070 in atti dal 17/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 9054.1/2021); - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 20/05/2005 Pratica n. RO0041032 in atti dal 20/05/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3797.1/2005).

Note: Bene comune non censibile: vano scala comune comune e corsia pedonale comune a tutte le u.i. del fabbricato.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: partita 1 : Aree di enti urbani e promiscui , sezione censuaria OCCHIOBELLO (F994) (RO), foglio 12, particella 1243, qualità ente urbano, superficie catastale 492 mq, reddito dominicale: € 0,00, reddito agrario: € 0,00

Derivante da: - FRAZIONAMENTO del 11/10/1976 in atti dal 05/11/1985 [REDACTED] (n. 35384); - Variazione del 29/04/2005 Pratica n. RO0033536 in atti dal 29/04/2005 (n. 33536.1/2005) Annotazioni: comprende le particelle:1030,1242;

Note: si tratta dell'area del mappale censito al catasto terreni su cui insiste il fabbricato bifamiliare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: si è provveduto all'aggiornamento catastale delle modifiche interne accertate. La variazione catastale è stata approvata il 12/05/2026 prot. RO0030324, si allega la pratica presentata unitamente alla nuova planimetria catastale.

Note generali: Dopo l'aggiornamento catastale eseguito si può attestare la regolarità catastale dell'immobile oggetto della procedura esecutiva.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona periferica del comune di Occhiobello, situata a poca distanza da Via Eridania e



nelle vicinanze del casello dell'autostrada A13 Bologna Padova. L'immobile si trova a circa 800 metri dalla piazza del Comune, è facilmente accessibile e presenta caratteristiche normali. I fabbricati della zona hanno mediamente 50 anni circa d'età.

Caratteristiche zona: periferica normale.

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

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

Servizi offerti dalla zona: uffici pubblici (ottimo), Casa di cura e pronto soccorso (buono), scuole per l'infanzia, primaria e secondaria di 1° (ottimo), negozi e centri commerciali (ottimo), trasporti pubblici (ottimo).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e terziarie

Importanti centri limitrofi: Ferrara.

Attrazioni paesaggistiche: percorsi naturalistici sinistra Po.

Attrazioni storiche: chiesa di San Lorenzo (barocca), Villa Savonarola (XVIII secolo), e la storica zona arginale, storicamente nota come "Le Casette".

Principali collegamenti pubblici: casello autostrada A13 Occhiobello 0.8 km, stazione ferroviaria Santa Maria Maddalena 5.5 km, Via Eridania 0.4 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

Opponibilità ai terzi:

Note: data la precaria situazione economica [REDACTED]

[REDACTED] non ritengo il caso di determinare un canone di godimento temporaneo del bene pignorato.

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:

- Descrizione onere: revoca atti soggetti a trascrizione; A rogito di Tribunale di Messina in data 13/04/2016 ai nn. 8556; Domanda giudiziale n. 7454 del 19/04/2016 favore: [REDACTED]

[REDACTED] e contro: [REDACTED]

derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Messina, in data 13/04/2016 rep.8556.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro [REDACTED]



Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 244.000,00; Importo capitale: € 122.000,00 ; A rogito di Dott MINARELLI MASSIMO notaio in Ferrara in data 28/06/2005 ai nn. 237256/11674; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 01/07/2005 ai nn. 6938/1882 ; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune F994 - OCCHIOBELLO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 12 Particella 1243 Subalterno 1 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6.5 vani ECONOMICO Indirizzo VICOLO DEGLI ESTENSI N. civico 1 Immobile n. 2 Comune F994 - OCCHIOBELLO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 12 Particella 1243 Subalterno 3 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 21 metri quadri RIMESSE, AUTORIMESSE Indirizzo VICOLO DEGLI ESTENSI N. civico 1 Immobile n. 3 Comune F994 - OCCHIOBELLO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 12 Particella 1243 Subalterno 5 Natura CO - CORTE O RESEDE Consistenza - Indirizzo VICOLO DEGLI ESTENSI N. civico 1 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 VENEZIA (VE) - VENEZIA-MESTRE XXVII OTTO Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Sezione D - Ulteriori informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) AI SENSI DEGLI ARTICOLI 38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 385/1993 (DI SEGUITO DENOMINATO ANCHE T.U.B.), LA BANCA HA CONCESSO ALLA PARTE MUTUATARIA CHE HA ACCETTATO, UN MUTUO ASSISTITO DA GARANZIA IPOTECARIA PER COMPLESSIVI EURO 122.000,00 (CENTOVENTIDUEMILA). SI PRECISA CHE LA SOMMA MUTUATA, CONCESSA DALLA BANCA A TITOLO DI CREDITO FONDIARIO, E' STATA DETERMINATA TENENDO CONTO, OLTRE CHE DEL VALORE DELL'IMMOBILE IPOTECATO, ANCHE DELLA PRESENZA DI UNA IDONEA GARANZIA INTEGRATIVA, OFFERTA DALLA PARTE MUTUATARIA, CONSISTENTE IN POLIZZA FIDEIUSSORIA ASSICURATIVA. IL MUTUO E' STATO CONCESSO ED ACCETTATO AI PATTI E ALLE CONDIZIONI TUTTE PREVISTE NEL CONTRATTO, NONCHE' NEI RELATIVI "DOCUMENTO DI SINTESI" E CAPITOLATO" CHE SI TROVANO ALLEGATI ALL'ATTO RISPETTIVAMENTE SOTTO LE LETTERE "A" E "B". omissis Annotazioni Non sono presenti annotazioni Comunicazioni Non sono presenti comunicazioni Rettifiche Non sono presenti rettifiche Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 25/06/2025 Servizio di P.I. di ROVIGO Registro particolare n. 831 Registro generale n. 5526 Tipo di atto: 0668 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per la lettura integrale delle condizioni si rimanda al quadro D della nota di trascrizione che si allega.

- Ipoteca IPOTECA IN RINNOVAZIONE attiva a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale 12931320159 contro Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 244.000,00; Importo capitale: € 122.000,00 ; A rogito di Dott MINARELLI MASSIMO notaio in Ferrara in data 28/06/2005 ai nn. 237256/11674; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 25/06/2025 ai nn. 5526/831 ; Note: Altri dati Formalità di riferimento Servizio di PI di ROVIGO Iscrizione Numero di registro particolare 1882 del 01/07/2005 Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A Richiedente DOVALUE S.P.A. Indirizzo VIALE DELL'AGRICOLTURA, 7 VERONA Dati riepilogativi Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1 Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune F994 - OCCHIOBELLO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 12 Particella 1243 Subalterno 1 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 6,5 vani Indirizzo VICOLO DEGLI ESTENSI N. civico 1



Immobile n. 2 Comune F994 - OCCHIOBELLO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 12 Particella 1243 Subalterno 3 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VICOLO DEGLI ESTENSI N. civico 1 Immobile n. 3 Comune F994 - OCCHIOBELLO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 12 Particella 1243 Subalterno 5 Natura CO - CORTE O RESEDE Consistenza - Indirizzo VICOLO DEGLI ESTENSI N. civico 1 Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale UNICREDIT BANCA S.P.A. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale 12931320159 Domicilio ipotecario eletto - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

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

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Prisma SPV contro ; Derivante da: Atto di precetto ; A rogito di Ufficiale giudiziario Rovigo in data 13/10/2025 ai nn. 2835 iscritto/trascritto a Rovigo in data 06/11/2025 ai nn. 9683/7109; Catasto Fabbricati Comune di Occhiobello (RO), Vicolo degli Estensi n. 1, foglio 12: mapp. 1243 sub 1, cat. A/3, vani 6,5; mapp. 1243 sub 3, cat. C/6, mq. 21; mapp. 1243 sub 5, nat. CO.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si è provveduto all'aggiornamento catastale dell'appartamento e alla verifica delle iscrizioni e trascrizioni alla conservatoria dei registri immobiliari..

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non pertinente.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non pertinente.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: considerate le caratteristiche costruttive del fabbricato la prestazione energetica è scarsa.

Note Indice di prestazione energetica: considerate le caratteristiche costruttive del fabbricato la prestazione energetica è scarsa.



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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

(1) Proprietà' 1/1 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Dott.MINARELLI MASSIMO Sede FERRARA, in data 28/06/2005, ai nn. 237255/11673; trascritto a Rovigo, in data 01/07/2005, ai nn. 6937/3852.

Note: Compravendita ; Venditori: [REDACTED]

[REDACTED] . Acquirente: [REDACTED]

Catasto fabbricati di Occhiobello, foglio 12 mappale 1243 sub 1 cat A/3, 1243 sub 3, cat C/6, 1243 sub 5 corte esclusiva adiacente. Si allega copia dell'atto di compravendita.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE N. 1/1

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/01/1976 al n. di prot.

NOTE: La licenza edilizia citata n. non è stata trovata presso l'archivio del Comune di Occhiobello. Non è stato possibile nemmeno reperire l'agibilità dell'appartamento per la stessa ragione. Concessione edilizia di variante in data 04/03/1978 , pratica n. 2. I dati sono stati ricavati dall'atto di provenienza allegato.

Numero pratica: concessione edilizia n. 2/1978 del 04/03/1978

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Recinzione su lato strada

Oggetto: sistemazioni esterne

NOTE: la pratica edilizia riguarda la realizzazione della recinzione prospiciente la strada pubblica.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: posto che all'archivio del Comune non era stata reperita la pratica edilizia della costruzione perché smarrita, è stato fatto riferimento alla planimetria catastale d'impianto risalente al 10/10/1976. Rispetto a questa sono state realizzate modeste modifiche interne all'appartamento, il tutto come indicato nella pianta quotata che allego.

Regolarizzabili mediante: CILA a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne dell'appartamento

Dritti di segreteria CILA: € 100,00

Sanzione Euro 1000 art sei bis Dpr 380 / 2001: € 1.000,00

Spesa tecniche pratica: € 500,00

Oneri Totali: **€ 1.600,00**

Note: La discordanza tra la planimetria catastale attualmente in atti potrà essere sanata



con la trasmissione al Comune di una pratica edilizia CILA a sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: è stata fatta la richiesta di accesso agli atti al Comune di Occhiobello, che ha risposto che la pratica edilizia iniziale della costruzione non era rintracciabile presso l'archivio del Comune e pertanto il giudizio sulla regolarità è supportato dalle sole planimetrie catastali d'impianto.

Dal sopralluogo sono emerse modifiche interne all'appartamento che dovranno essere regolarizzate con apposita pratica a sanatoria.

Note generali sulla conformità: si provveduto al solo aggiornamento catastale, l'acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla regolarizzazione al Comune delle modifiche interne.

7.2 Conformità urbanistica:

Occhiobello (RO) CAP: 45030, Vicolo degli Estensi, 1

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO DEGLI INTERVENTI
Zona omogenea:	Art. 5.6. - ZONA B2 - Residenziale semiestensiva di completamento;
Norme tecniche di attuazione:	Art. 5.6. - ZONA B2 - Residenziale semiestensiva di completamento; 1. Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici da realizzare in queste zone, sono quelle residenziali e compatibili e precisamente le seguenti funzioni così come definite al precedente art. 4.2: a) Residenziale b) Turistico; c) Direzionale; d) Commerciale; e) Artigianato di servizio; f) Servizi. 2. Le funzioni diverse dalla residenze sono consentite sino ad un massimo del 50% della superficie lorda di pavimento realizzabile o realizzata complessiva su più piani e comunque sempre ammesse al piano terra di ogni edificio; i locali a ciò destinati devono avere le caratteristiche di legge quali altezze, superfici minime, locali servizi, nonché l'integrale rispetto di quanto prevede la L.R. n. 50/2012 sul commercio; il conteggio delle superfici va effettuata al lordo delle murature e con l'esclusione del vano scala, ascensore, androni, porticati aperti d'uso pubblico e vani accessori (cantine - garage - soffitte); sono ammesse deroghe solo in caso di specifica schedatura di intervento. 3. Nel caso di cambio di destinazione d'uso l'intervento ammesso deve essere subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione. 4. Sono esclusi dalle zone residenziali: • industrie; • ospedali; • macelli; • stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici o detti di bassa corte; tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione



Comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e comunque tutte quelle attività artigianali estranee al contesto e non considerate di "servizio". 5. Nei nuovi edifici devono essere ricavati parcheggi pertinenziali alla funzione residenziale nella misura indicata all'art. 2, secondo comma, della L. 122/1989. 6. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone B2 sono insediabili: • esercizi di vicinato fino a 250 mq.; • medio piccole strutture di vendita fino a 1.500 mq.. 7. In assenza di allacciamenti alle opere di urbanizzazione esistenti, il richiedente, la domanda di titolo edilizio dovrà presentare il progetto esecutivo inerente le opere di urbanizzazione da allacciare alla rete pubblica. 8. Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, previste nel corpo stesso delle costruzioni, o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale. 1° Piano degli Interventi – Variante n. 4 -Norme Tecniche Operative – Dicembre 2025 9. Minori distanze, tra i fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni plani volumetriche. 10. Sono comunque fatte salve le cubature esistenti alla data di adozione del P.L., superiori all'indice fondiario ammesso anche se trattasi di volume costituenti annessi di origine rurale. 11. E' inoltre concesso, con la presentazione di un progetto unitario, la riorganizzazione della volumetria complessiva esistente, nell'ambito del lotto di proprietà o di più lotti, anche con trasposizione di volumi, nel rispetto delle distanze prescritte e dei parametri della ZTO di appartenenza. 12. Frazionamenti dei lotti, ove non prescritto il piano attuativo, al fine di incorporare, anche contestualmente all'intervento, edifici sui quali non si interviene, sono possibili, purché agli edifici incorporati sia attribuita un'area di pertinenza, in rapporto della loro consistenza volumetrica e all'indice fondiario di zona, non minore di quella residua riferita agli edifici oggetto di intervento. 13. Gli interventi all'interno della zona B2 dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici: • Densità edilizia fondiaria: non deve superare i 1,50 mc./mq.. • Numero dei piani: non deve essere superiore a 4 fuori terra. • Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 13,00. •



	Indice di copertura: non può superare il 30% della superficie fondiaria. • Tipologia edilizia: a blocco, in linea, composta, a schiera. • Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza; sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati. Le distanze dai confini, indicate come minime, possono essere diminuite qualora sia stipulato tra confinanti un apposito atto registrato e trascritto. • Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 5,00 ml., e comunque nel rispetto del D.M. 1444/1968; • Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml. fatte salve le costruzioni in aderenza.
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:	1.50 mc/mq
Rapporto di copertura:	massimo 30% della superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	m. 13
Volume massimo ammesso:	nessuna
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	null'altro da segnalare, si allega l'estratto del piano degli interventi e delle norme tecniche operative
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	il fabbricato insistente sul mappale 1243 fg 12 è stato realizzato negli anni 1975-76 quando la zona non era disciplinata da strumento urbanistico , è comunque conforme alle indicazioni del piano urbanistico vigente.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: il fabbricato insistente sul mappale 1243 fg 12 è stato realizzato negli anni 1975-76 quando la zona non era disciplinata da strumento urbanistico , è comunque conforme alle indicazioni del piano urbanistico vigente.



Note generali sulla conformità: nient'altro da segnalare.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A abitazione di tipo economico**

Oggetto della procedura esecutiva è un appartamento con garage e cantina esclusivi.

L'appartamento è situato al primo piano di una palazzina di due appartamenti il garage e la cantina si trovano al piano terra.

Il fabbricato è stato costruito Nel 1975 E pertanto l'età è di circa cinquant'anni, si trova a poca distanza dalla Via Eridania e a circa 800 metri dal centro del paese.

L'area di pertinenza della palazzina è recintata con rete metallica su tre lati e sul lato verso la strada si trova una recinzione di elementi di cemento di scarso pregio, il cancello pedonale e la corsia d'accesso sono situati nella zona centrale , i cancelli carrai sono due, uno per abitazione. Quello di pertinenza dell'abitazione in oggetto è a Ovest.

L'abitazione dispone di piccola area scoperta situata sul lato Ovest del mappale 1243, fg 12.

La sistemazione esterna dell'immobile è data da marciapiede lungo il perimetro del fabbricato, da corsia carrabile pavimentata in cemento dal cancello carraio al garage.

Per il resto l'area è utilizzata a verde e giardino.

Le caratteristiche del fabbricato sono quelle tipica dell'edilizia economica di quegli anni .

La struttura è in muratura, i solai sono latero-cemento, tetto al padiglione con manto in tegole di cemento. Il fabbricato è privo di isolamenti termici e l'isolamento acustico è scarso.

Le caratteristiche del fabbricato sono quelle tipiche dell'edilizia realizzata negli anni '70 sia per i materiali, per le finiture e le dotazioni impiantistiche, assimilabili a quelli dell'edilizia economica.

L'accesso all'appartamento avviene dalla scala comune e comprende un vano pranzo-soggiorno, una cucina , due stanze da letto matrimoniali e una singola un bagno e un wc.

Sul lato sud vi sono due terrazze, una comunicata con il soggiorno e l'altra con una stanza da letto matrimoniale principale. I pavimenti sono in materiale ceramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate come pure i tuoi soffitti.

Gli infissi sono in legno, sono stati installati doppi serramenti in alluminio anodizzato alle porte finestre del soggiorno e della stanza da letto matrimoniale. Gli infissi interni sono in legno tamburato.

Le condizioni Generali dall'appartamento sono buone.

La dotazione impiantistica è data dall'impianto di riscaldamento alimentato dalla caldaia a metano situata nell'apposito vano al piano terra, l'impianto elettrico è sotto traccia come quello idrico sanitario.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **342,58**

E' posto al piano: primo l'abitazione e al piano terra il garage, la cantina e il locale caldaia

L'edificio è stato costruito nel: 1975-76.

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano ristrutturazioni.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1 di Vicolo degli Estensi; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,83 il primo piano e m. 2,18 il piano terra.

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: lo stato generale dell'immobile è sufficiente, le caratteristiche del fabbricato sono quelle tipiche dell'edilizia realizzata negli anni '70 sia per i



materiali che per le finiture e le dotazioni impiantistiche assimilabili a quelli dell'edilizia economica, caratterizzata da materiali di qualità e pregio corrente, finiture minime, mancanza di isolamento termico e acustico. L'appartamento è ben tenuto.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a padiglione materiale: latero-cemento condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: interna materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: discrete
Solai	tipologia: in latero-cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: discrete
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti Note: alle porte finestre dei vani a Sud comunicanti con i balconi sono stati installati doppi serramenti in alluminio anodizzato.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cemento coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco e tinteggiatura condizioni: sufficienti



Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: gres ceramico condizioni: discrete Riferito limitatamente a: il pavimento del garage e della cantina al piano terra è in cemento.
Plafoni	materiale: intonaco e tinteggiatura condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Note: Il portoncino dell'appartamento, il portone del vano scala comune è in alluminio anodizzato vetrato, il portone del garage è basculante in lamiera metallica e la porte sul retro della cantina e dal locale caldaia sono in lamiera metallica verniciata.
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: discrete Riferito limitatamente a: si tratta del vano scala comune.
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
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: da verificare conformità: da verificare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: radiatori in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da verificare

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



Note	Necessita la verifica
------	-----------------------

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Il pianto autonomo alimentato da caldaia a gas
Stato impianto	in uso
Potenza nominale	Caldaia autonome 24 kilowatt circa
Epoca di realizzazione/adeguamento	Da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Necessita la verifica dell'impianto di riscaldamento e dell'impianto elettrico

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Note generali impianti: Impianti elettrico di riscaldamento e idrico Normali, necessita la verifica e la certificazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Parametro tecnico: Per quanto riguarda la determinazione della superficie convenzionale dei fabbricati è stato fatto riferimento allo schema indicato al all'allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n. 138, che in sintesi riporto: Somma della superficie dei: a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc); b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in



misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente); d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali e accessori diretti appartamento primo piano	superf. esterna lorda	102,37	1,00	102,37
balconi e terrazze appartamento	superf. esterna lorda	9,20	0,30	2,76
garage piano terra	superf. esterna lorda	28,11	0,50	14,06
cantina e locale caldaia piano terra	superf. esterna lorda	22,90	0,25	5,73
area scoperta esclusiva	sup lorda di pavimento	180,00	0,10	18,00
342,58				142,91

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Valori OMI 2025/2

Zona: B1/Centrale/OCCHIOBELLO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1100



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata su base sintetica per comparazione con riferimento ad una lista di casi esaminati di immobili in vendita nelle frazioni del Comune Occhiobello.

Sono state sentite agenzie e esaminati alcuni casi di immobili di caratteristiche analoghe posti in vendita nelle vicinanze.

Il procedimento estimativo della stima comparativa sono i seguenti:

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

dove:

P=prezzo dell'immobile ricercato (€);

Σv = sommatoria dei valori dei casi esaminati (€)

Σp = sommatoria dei parametri tecnici assunti, nel caso specifico la superficie commerciale (mq);

S_c = superficie commerciale o convenzionale dell'immobile oggetto di stima (mq).

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

I parametri di stima sono i seguenti:

il parametro economico, il valore medio unitario $\Sigma v / \Sigma p$ (€/mq);

Il parametro tecnico, la superficie commerciale S_c , determinata secondo le indicazioni che sono di seguito riportate.

Parametro economico:

Nello specifico, il dato dell'Osservatorio di Mercato dell'Agenzia delle Entrate per immobili residenziali nella zona delle frazioni di Occhiobello in condizioni normali varia da 750 a 1100 Euro/mq..

Il parametro economico adottato è in linea peraltro con le indicazioni del sito internet <https://www.borsinoimmobiliare.it> dove in media le abitazioni civili sono quotate tra 559 e 739 Euro/mq.

Nello specifico è stato adottato quale parametro economico 650 Euro/mq riferito alla superficie convenzionale secondo indicazioni del DPR 138/98, Allegato C .

A ulteriore conferma a poca distanza la stessa impresa costruttrice ha realizzato nel periodo altri fabbricati di caratteristiche simili e alcune abitazioni in essi compresi sono in vendita o vendute a prezzi unitari simili.

Parametro tecnico:

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



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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di del Comune di Occhiobello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: portali immobiliari, borsino immobiliari, compravendite avvenute nella zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Nello specifico è stato adottato quale parametro economico 650 Euro/mq riferito alla superficie convenzionale secondo indicazioni del DPR 138/98, Allegato A.;

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

8.3 Valutazione corpi:

A abitazione di tipo economico. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 92.898,00.

La stima è stata effettuata su base sintetica per comparazione con riferimento ad una lista di casi esaminati di immobili in vendita nelle frazioni del Comune Occhiobello.

Sono state sentite agenzie e esaminati alcuni casi di immobili di caratteristiche analoghe posti in vendita nelle vicinanze.

Il procedimento estimativo della stima comparativa sono i seguenti:

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

dove:

P=prezzo dell'immobile ricercato (€);

Σv = sommatoria dei valori dei casi esaminati (€)

Σp = sommatoria dei parametri tecnici assunti, nel caso specifico la superficie commerciale (mq);

S_c = superficie commerciale o convenzionale dell'immobile oggetto di stima (mq).

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

I parametri di stima sono i seguenti:

il parametro economico, il valore medio unitario $\Sigma v / \Sigma p$ (€/mq);

Il parametro tecnico, la superficie commerciale S_c , determinata secondo le indicazioni che sono di seguito riportate.



Parametro economico:

Nello specifico, il dato dell'Osservatorio di Mercato dell'Agenzia delle Entrate per immobili residenziali nella zona delle frazioni di Occhiobello in condizioni normali varia da 750 a 1100 Euro/mq..

Il parametro economico adottato è in linea peraltro con le indicazioni del sito internet <https://www.borsinoimmobiliare.it> dove in media le abitazioni civili sono quotate tra 559 e 739 Euro/mq.

Nello specifico è stato adottato quale parametro economico 650 Euro/mq riferito alla superficie convenzionale secondo indicazioni del DPR 138/98, Allegato C .

A ulteriore conferma a poca distanza la stessa impresa costruttrice ha realizzato nel periodo altri fabbricati di caratteristiche simili e alcune abitazioni in essi compresi sono in vendita o vendute a prezzi unitari simili.

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	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani principali e accessori diretti appartamento primo piano	102,37	€ 650,00	€ 66.540,50
balconi e terrazze appartamento	2,76	€ 650,00	€ 1.794,00
garage piano terra	14,06	€ 650,00	€ 9.139,00
cantina e locale caldaia piano terra	5,73	€ 650,00	€ 3.724,50
area scoperta esclusiva	18,00	€ 650,00	€ 11.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 92.898,00
Valore Corpo			€ 92.898,00
Valore Accessori			€ 0,00



Geom. Paolo Tumminello

STUDIO CONSULENZE E PROGETTI

45034 - Canaro (RO) - Piazza XX Settembre, 160 – tel. e fax 0425 440086, cellulare 333 / 5975139

Posta internet: paolotummi@gmail.com Pec: paolo.tumminello@geopec.it

C.F. TMM PLA 58B28 H620A Partita I.V.A.00701850299

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 164/2025

promossa da: **Prisma SPV** contro: [REDACTED]

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA**

Elenco degli allegati

- Estratto di mappa catastale;
- visure catastali aggiornate;
- planimetrie catastali d'impianto ed elaborato planimetrico, planimetria catastale aggiornata;
- variazione catasto fabbricati;
- elenco formalità aggiornamento conservatoria RR.II. iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli;
- estratto del piano urbanistico del Comune di Occhiobello;
- documentazione tecnica rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- planimetria quotata dell'immobile e tabella delle superfici dell'abitazione;
- titolo di provenienza;
- documentazione fotografica.

