

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **122/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-04-2023 ore 9:15

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

Custode Giudiziario: **Dott. Riccardo Borgato**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003, 004, 005,
006

Esperto alla stima: Geom. Paolo Sacchetto
Codice fiscale: SCCPLA63C19H620E
Partita IVA: 00910880293
Studio in: Via Roma 323 - 45030 Pontecchio Polesine (RO)
Telefono: 0425 492967
Fax: 0425 492967
Email: geotecnostudio@gmail.com
Pec: paolo.sacchetto2@geopec.it

Beni in Ariano nel Polesine (RO)
Via G. Matteotti, 66

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione singola con corte esclusiva sita in Ariano nel Polesine (RO) – 45012 – Via G. Matteotti, 66



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Ariano nel Polesine Sezione Urbana AR

Intestazione: [REDACTED] Proprietario per 1/5 [REDACTED] e 4/5 [REDACTED]

- foglio 26, particella 98, subalterno 1, graffato con 98 sub 2, indirizzo Via G. Matteotti n. 66, piano T-1, categoria A/7, classe U, consistenza 9 vani, superficie 287 mq., rendita € 929,62

Derivante da: mappale 98

Confini: A nord Via G, Matteotti, ad est Via Joao Turolla, a sud mappale 90, ad ovest mappale 952.

Identificato al catasto Terreni Sezione di Ariano nel Polesine

- foglio 26, particella 98, qualità Ente Urbano, superficie catastale 500 mq.

Confini: A nord Via G, Matteotti, ad est Via Joao Turolla, a sud mappale 90, ad ovest mappale 952.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al Piano Terra: Ampliamento sul lato sud per la realizzazione di un wc a servizio della stanza da letto, diversa forometria interna ed esterna, diversa posizione delle tramezze interne; Al Piano Primo Tamponamento delle aperture esterne delle due verande con muretto di altezza cm. 100 e serramento vetrato, diversa forometria interna, diversa lunghezza delle due rampe della scala interna.

Regolarizzabili mediante: pratica di variazione DOCFA già presentata con prot. n. RO0004694 del 31-01-2023

Descrizione delle opere da sanare: Tutte

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Vincolo di destinazione (rectius: inedificabilità) ; A rogito di Notaio Lidio Schiavi di Adria in data 02/06/1981 ai nn. 9436; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 22/06/1981 ai nn. 2568/2165;

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: sentenza di condanna ; Importo ipoteca: € 270.500,00; Importo capitale: € 226.862,26 ; A rogito di Tribunale di Venezia - Sezione Imprese in data 04/10/2021 ai nn. 1876; Iscritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 16/12/2021 ai nn. 7613/1005

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: pignoramento immobiliare ; A rogito di UNEP del Tribunale di Rovigo in data 13/05/2022 ai nn. 1142/2022 trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 09/06/2022 ai nn. 3596/2620;

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Dall'aggiornamento ipotecario effettuato non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli a carico dell'esecutato.

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 presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Non presenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] nuda proprietà per 1/5 [REDACTED]

[REDACTED] nuda proprietà per 1/5 [REDACTED]

[REDACTED] nuda proprietà per 1/5 [REDACTED]

[REDACTED] nuda proprietà

per 1/5 [REDACTED]

[REDACTED] nuda proprietà per 1/5 [REDACTED]

[REDACTED] dal 02/05/1969 al 28/12/1986 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO ; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 02/05/1969, ai nn. 1504/1220.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/5 [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/5 [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/5 [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/5 [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/5 dal 28/12/1986 al 23/10/2000 . In forza di riunione di usufrutto.
Note: Voltura 71598.1/2000 pratica 80454 in atti del catasto dal 3.7.2000.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/5 [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 4/5 [REDACTED]
dal 23/10/2000 ad oggi (**attuale proprietario**) . In forza di cessione diritti reali a titolo oneroso - a rogito di Notaio Lidio Schiavi di Adria , in data 23/10/2000, ai nn. 81258; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 11/11/2000, ai nn. 6226/4034.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: di costruzione di una casa di civile abitazione
Rilascio in data 30/06/1970 al n. di prot. 31/1970
NOTE: Si precisa che i lavori non sono mai stati eseguiti.

Numero pratica: 2
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione casa ad uso abitazione
Presentazione in data al n. di prot. 44/1970
Rilascio in data 26/10/1970 al n. di prot. 44/1970
Abitabilità/agibilità in data 28/03/1972 al n. di prot. 44/1970

Numero pratica: 3
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ampliamento casa di civile abitazione per creare un ripostiglio
Presentazione in data 28/04/1980 al n. di prot. 348/1980
Rilascio in data 05/06/1981 al n. di prot. 303/1981

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al Piano Terra Diversa distribuzione dei vani interni, il bagno sottoscala non è mai stato realizzato, diversa forometria interna, lievi differenze nelle misure interne dei vani. Al Piano Primo Diversa posizione delle tramezze interne, la stanza da bagno è stata ingrandita comprendendo il ripostiglio adiacente, tamponamento delle aperture delle due verande con muretto di altezza cm. 100 e serramento vetrato, diversa forometria interna ed esterna diversa lunghezza delle due rampe della scala interna.

Regolarizzabili mediante: Pratica di Accertamento di conformità ai sensi della legge 380/2001

Descrizione delle opere da sanare: Tutte

Redazione di pratica di accertamento di conformità, comprese le sanzioni ed i diritti di segreteria, salvo conguaglio al momento della presentazione della pratica.: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Zona urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R.V. n. 1059 del 06-05-2008
Zona omogenea:	B1 Residenziale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate

Descrizione: di cui al punto **Abitazione singola con corte esclusiva**

Trattasi di una villa unifamiliare di tipo isolato con cortile esclusivo. L'abitazione è disposta su due livelli con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo. L'abitazione costruita nel 1972 è situata nella zona centrale residenziale del Comune di Ariano nel Polesine a circa ml. 350 dal centro del paese, in Via G. Matteotti n. 66 ed è così disposta:

Al piano terra ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, letto 1 con w.c. disimpegno, scala, sgombero, lavanderia e portico; al piano primo disimpegno, n. 3 stanze da letto, bagno, n. 2 verande, terrazzo.

Il fabbricato è inserito su un lotto di mq. 500 recintato su tutti i lati con muretto in laterizio intonacato con sovrapposta ringhiera metallica verniciata con accesso pedonale da Via G. Matteotti e carraio da Via Joao Turolla.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **651,81**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 66; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **laterocemento ed acciaio** condizioni: **sufficienti**

Scale

tipologia: **a due rampe** materiale: **calcestruzzo e acciaio** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**

Solai

tipologia: **soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento**

in opera condizioni: **sufficienti**

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

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **metallo verniciato** apertura: **manuale** condizioni: **discrete**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno con vetrocamera** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **discrete**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **discrete**

Manto di copertura materiale: **Tegole in cemento** coibentazione: **non visibile** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura in laterizio in parte faccia vista** coibentazione: **non visibile** rivestimento: **intonaco civile tintecciato** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **piastre in ghiaino lavato e massetto in cls** condizioni: **discrete**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle in ceramica e parquet in legno** condizioni: **discrete**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno tamburato e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **discrete**

Rivestimento ubicazione: **cucina e bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **discrete**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **legno** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **split interno** condizioni: **sufficienti** conformità: **da verificare il funzionamento e collaudare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **230V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da verificare la conformità**

Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: da verificare la conformità
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare e verificare la conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: da rete comunale con serbatoio di accumulo e autoclave rete di distribuzione: tubi in ferro zincato e polipropilene condizioni: sufficienti conformità: da verificare la conformità e collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: da verificare il funzionamento e la conformità

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione P.T.-1	sup reale lorda	257,05	1,00	257,05
Portico	sup reale lorda	4,67	0,35	1,63
Terrazzo	sup reale lorda	6,83	0,25	1,71
Verande	sup reale lorda	35,06	0,60	21,04
Cortile Esclusivo	sup reale lorda	348,20	0,10	34,82
		651,81		316,25

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il metodo del costo di costruzione a nuovo opportunamente deprezzato in base alla vetustà dello stesso, tenendo conto anche dello stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione) della dotazione degli impianti tecnologici, del grado delle finiture e delle attuali difficoltà del mercato immobiliare, il valore unitario per metro quadrato così ottenuto risulta pari ad € 550,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Ufficio tecnico di Ariano nel Polesine; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: rivista il Consulente Immobiliare, esperienza personale, liberi professionisti del luogo operanti nel settore..

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione singola con corte esclusiva.

Stima con il metodo di costruzione deprezzato € 173.937,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione P.T.-1	257,05	€ 550,00	€ 141.377,50
Portico	1,63	€ 550,00	€ 896,50
Terrazzo	1,71	€ 550,00	€ 940,50
Verande	21,04	€ 550,00	€ 11.572,00
Cortile Esclusivo	34,82	€ 550,00	€ 19.151,00
Stima del corpo			€ 173.937,50
Valore corpo			€ 173.937,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 173.937,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 173.937,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione singola con corte esclusiva		316,25	€ 173.937,50	€ 173.937,50

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%) € 26.090,63

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 143.846,88**

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO UNO € 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00)

Allegati:

1. documentazione ipotecaria aggiornata (visura, note di iscrizione e trascrizione, copia atto di provenienza);
2. documentazione catastale aggiornata (estratto di mappa, visure e planimetrie);
3. documentazione urbanistica (estratto di PRG, norme tecniche, concessioni ed elaborati grafici);
4. documentazione fotografica.

Pontecchio Polesine, lì 27-03-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Sacchetto

N=45900

E=29100



1 Particella: 98

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rovigo**

Dichiarazione protocollo n. RO0004694 del 30/01/2023

Comune di Ariano Nel Polesine

Via G. Matteotti

civ. 66

Identificativi Catastali:

Sezione: AR

Foglio: 26

Particella: 98

Subalterno: 1

Compilata da:
Sacchetto Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Rovigo

N. 01191

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA
h= 3,00

mappale 90

AREA DI CORTE
ESCLUSIVA
SUB 2



SUB 1

mappale 952

AREA DI CORTE
ESCLUSIVA
SUB 2

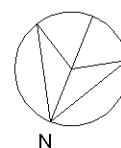
via Giacomo Matteotti

via Joao Turolla

PIANTA PIANO PRIMO
h= 2,90



SUB 1



Ultima planimetria in atti