

# Tribunale di Rovigo

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SANPAOLO SPA**  
contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **135/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-02-2024

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

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001



**Esperto alla stima:** Geom. Luigi Pietropolli  
**VALUTATORE IMMOBILIARE**  
**CERTIFICATO UNI 11558:2014**  
**N. IMQ-VI-1510022**

**Codice fiscale:** PTRLGU63M18C967W  
**Partita IVA:** 01606830295  
**Studio in:** Via Roma 98/II - Taglio di Po  
**Telefono:** 0426 661442  
**Fax:** 0426 661442  
**Email:** studiopietropolli@gmail.com  
**Pec:** luigi.pietropolli@geopec.it



Catasto fabbricati

variazione catastale del 18-01-2024 prot. RO0006453 per ampliamento adiacenza e diversa distribuzione degli spazi interni abitazione, con la quale i sub. 4 e 5 del mn. 34 (come indicati nell'atto di pignoramento) sono stati soppressi e sostituiti con i sub. 6 e 7 (graffati e costituenti unica unità immobiliare) del mn. 34.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** agricola

**Importanti centri limitrofi:** Occhiobello, Stienta

**Principali collegamenti pubblici:** Superstrada Rovigo-Verona a km. 5

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietaria dell'immobile

## 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:

Non conosciute.

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

Non conosciute.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciuti.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute.

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva

a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BOLOGNA S.P.A.

contro [REDACTED]

debitore non datore di ipoteca [REDACTED]

Derivante da concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 1.060.000,00; Importo capitale: € 530.000,00 ;

A rogito di Cacchi Sergio in data 29/01/2010 ai nn. 55635/23572;

Iscritto/trascritto a Rovigo in data 03/02/2010 ai nn. 1129/211 ;

Note: Annotazione di erogazione a saldo del 17-03-2010 ai nn. R.G.2497 R.P. 457

- Ipoteca giudiziale attiva  
a favore di UNIPOL BANCA S.P.A. contro [REDACTED]  
Derivante da decreto ingiuntivo;  
Importo ipoteca: € 33.000,00; Importo capitale: € 27.144,08 ;  
A rogito di Tribunale di Ravenna in data 05/01/2017 ai nn. 21;  
Iscritto/trascritto a Rovigo in data 05/06/2017 ai nn. 4439/672

- Ipoteca giudiziale attiva  
a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE  
contro [REDACTED]  
Derivante da: ruolo ed avviso di addebito esecutivo;  
Importo ipoteca: € 98.931,74; Importo capitale: € 49.465,87 ;  
A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 11/12/2017 ai nn. 820;  
Iscritto/trascritto a Rovigo in data 12/12/2017 ai nn. 9943/1508

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento  
a favore di INTESA SANPAOLO SPA  
contro [REDACTED]  
Derivante da: atto esecutivo o cautelare ;  
A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI DI ROVIGO in data 17/07/2023 ai nn. 1637  
iscritto/trascritto a Rovigo in data 18/09/2023 ai nn. 7605/5709;

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Non conosciute.

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non conosciuti

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non conosciuti

**Avvertenze ulteriori:** non conosciuti

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per 1/1  
dal 15/07/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita

- a rogito di Minarelli Massimo, in data 15/07/1997, rep. 138069/5729;

registrato a Ferrara, in data 23/07/1997, ai nn. 2537/1V;

trascritto a Rovigo, in data 25/07/1997, ai nn. 5941/5942/4157/4158.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 90/1963

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato da adibire a casa di abitazione

Presentazione in data 18/06/1963 al n. di prot. 1911

Rilascio in data 26/06/1963 al n. di prot. 90

Abitabilità/agibilità in data 26/09/1963

Numero pratica: 209/1993

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: costruzione locali accessori e garage

Presentazione in data 21/03/1986 al n. di prot. 978

Rilascio in data 10/05/1993 al n. di prot. 209

Numero pratica: 2987/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ristrutturazione con diversa distribuzione degli spazi interni

Presentazione in data 07/07/2005 al n. di prot. 2987

### 7.1 Conformità edilizia:

dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi e lo stato di fatto, sono state rilevate le seguenti difformità:

abitazione

- le dimensioni dell'edificio indicate nell'elaborato grafico allegato alla D.I.A. del 2005 non risultano conformi con lo stato di fatto, tuttavia le stesse sono conformi con l'elaborato grafico allegato alla licenza edilizia n. 90/1963, si ritiene dunque trattarsi di errore di rappresentazione grafica commesso nel 2005. L'errore nel dimensionamento dell'edificio, nella D.I.A. si ripercuote di conseguenza nelle dimensioni dei vani e locali accessori interni, atteso che sul fronte ovest risulta modifica prospettica per lo spostamento seppur modesto di una finestra, si ritiene necessari presentare "accertamento di conformità" ai sensi del D.p.r. 380/2001 con corretta rappresentazione grafica dell'intero edificio.

- adiacenze (edificio con garage)

dal raffronto con l'elaborato grafico allegato al condono edilizio L. 47/85 n.209/1993, si evidenzia ampliamento sul lato est dei locali adibiti a ripostiglio e/o cantina, con modifiche prospettiche, necessita presentare "accertamento di conformità" ai sensi del D.P.r. 380/01

spese tecniche, sanzione amministrativa, diritti di segreteria: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

### 7.2 Destinazione urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	P.AT. con Piano degli Interventi
In forza della delibera:	D.C.C. N. 45 del 28-12-2028
Zona omogenea:	zona NRA - Nuclei residenziali in ambito agricolo
Norme tecniche di attuazione:	art. 41 delle N.T.O.

Descrizione:

**Abitazione di tipo economico [A3] con garage, adiacenze staccate ed area di pertinenza esclusiva sita in Bagnolo Di Po (RO) CAP: 45022 frazione: Runzi, via Pellizzare, civico 1054 di cui al punto A**

Abitazione unifamiliare costruita nell'anno 1963 ed oggetto di intervento di ristrutturazione con diversa distribuzione degli spazi interni nell'anno 2005. L'edificio composto da unico piano fuori terra è costituito da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, cottura, camera, 2 ampi ripostigli, bagno, altezza utile interna di ml. 3,15. Adiacenza staccata composta da unico piano fuori terra e costituita da locale garage, n. 3 cantine, w.c., con altezze variabili da ml. 1,77 a ml.3,55 costruita nell'anno 1966. Altra adiacenza staccata adibita a cantina avente altezza utile interna variabile da ml. 1,60 a ml. 1,85 costruita nell'anno 1966.

Superfici di pavimento

Abitazione	
Cottura	Mq. 9,76
Cucina	Mq. 9,35
Soggiorno	Mq. 19,29
Ingr./disimpegno	Mq. 15,11
Bagno	Mq. 5,50
Camera	Mq. 15,13
Ripostiglio	Mq. 11,48
Ripostiglio	Mq. 9,80
Adiacenze	
Garage	Mq. 19,96
Cantina	Mq. 14,78
Cantina	Mq. 8,35
Cantina	Mq. 8,99
w.c.	Mq. 2,82
Cantina	Mq. 7,02

**Abitazione**

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno/laterizio** condizioni: **da ristrutturare**

Solai tipologia: **latero-cemento** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **da ristrutturare**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale** condizioni: **da ristrutturare**  
Note: con cancello carrabile adiacente a due ante in ferro con apertura manuale, da ristrutturare

Infissi esterni tipologia: **a doppia anta/vetrata** materiale: **legno con vetro semplice** protezione: **persiane** materiale protezione: **pvc** condizioni: **da ristrutturare in parte**  
Note: ad eccezione del locale bagno che presenta serramento in legno

	con vetro-camera. Parziale installazione di doppi vetri in alluminio , presenza di inferriate e zanzariere.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>non verificata</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco civile</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: parziale rivestimento superiore in listelli di laterizio ed inferiore in cemento granigliato.
Pavim. Esterna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: con controtelaio di protezione in alluminio/vetro
Rivestimento	ubicazione: <b>angolo cottura/bagno</b> materiale: <b>intonaci civili/piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non reperita</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> recapito: <b>non verificato</b> ispezionabilità : <b>scarsa</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non reperita autorizzazione allo scarico</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>non verificata</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non reperita</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non reperita</b>

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in ferro/rame** diffusori: **radiatori in ghisa**  
condizioni: **da normalizzare** conformità: **dichiarazione di conformità non reperita**

### Adiacenze

Edifici con struttura portante in mattoni pieni, solai in legno e latero-cemento, senza particolari finiture e con impianto elettrico da normalizzare. Presenza di onduline sottocoppo in "eternit" con fibre d'amianto. Si precisa che non sono state eseguite opere di riconfinamento e prove geologiche per verifica di materiali inquinanti nel suolo e sottosuolo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione unifamiliare	sup reale lorda	113,00	1,00	113,00
garage in adiacenza staccata	sup reale lorda	22,00	0,20	4,40
adiacenze	sup reale lorda	37,00	0,20	7,40
area scoperta di pertinenza	sup reale lorda	1.684,00	0,02	33,68
		<b>1.856,00</b>		<b>158,48</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Al fine della determinazione del piu' probabile valore è stata eseguita accurata ricerca di mercato mediante la verifica di eventuali avvenute compravendite nel quadriennio precedente per immobili simili appartenenti al medesimo segmento di mercato, nonché verifica per la frazione Runzi di eventuali immobili simili posti in offerta. La ricerca ha prodotto un'unica compravendita di immobile simile di seguito denominato comparabile 01.

Comparabile 01

Edificio unifamiliare con garage e area scoperta di pertinenza

Censito al foglio 23 mn. 122 sub. 1 (abitazione) e sub. 2 (garage)

Sito in frazione Runzi via Pelizzare 68, anno di costruzione 1970

Superficie commerciale mq. 169,86

Prezzo €. 40.000,00

Il comparabile reperito consente l'applicazione del metodo estimativo denominato Market Comparison Approach (MCA) basato sul confronto delle singole caratteristiche degli immobili.

Prezzo marginale unitario stimato €. 323,73/mq.

### 8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Rovigo - Ufficio del territorio;

Agenzia delle Entrate di Rovigo - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Agenzia delle Entrate di Rovigo;

Ufficio tecnico del Comune di Bagnolo di Po;

Operatori economici della zona - Conoscenza diretta.

### 8.3 Valutazione corpi:

Stima MCA

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione unifamiliare	113,00	€ 323,73	€ 36.581,49
garage in adiacenza staccata	4,40	€ 323,73	€ 1.424,41
adiacenze	7,40	€ 323,73	€ 2.395,60
area scoperta di pertinenza	33,68	€ 323,73	€ 10.903,23
Stima MCA			€ 51.304,73
Valore complessivo intero			€ 51.304,73
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.304,73

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	158,48	€ 51.304,73	€ 51.304,73

### 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% )	€ 7.685,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€. 40.619,03</b>
Valore a base d'asta per leggero difetto	<b>€. 40.600,00</b>

Data generazione:  
14-02-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luigi Pietropolli**

### ALLEGATI

- 1 - visure catastali
- 2- estratto di mappa
- 3- planimetrie catastali
- 4- variazione Catasto terreni (TM. 6052/2024)
- 5- variazione Catasto fabbricati (prot. RO0006453/2024)
- 6- rogito di proprietà'
- 7- visure ipotecarie
- 8- comunicazione Agenzia delle Entrate per locazioni
- 9- documentazione urbanistica
- 10- certificato di destinazione urbanistica
- 11- documentazione fotografica