

# Tribunale di Rovigo

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: INTESA SANPAOLO SPA  
(Avvocato Dante De Benedetti di Milano)

contro: [REDACTED]  
(Avvocato [REDACTED])

N° Gen. Rep. 114/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-12-2024 ore 09:00

- Giudice Delle Esecuzioni: Dottor MARCO PESOLI
- Custode Giudiziario : I.V.G. – sede di Rovigo

- Ubicazioni immobili: Comune di Stienta (RO) – Via Roma n. 360

- Lotto unico di vendita : Abitazione di tipo economico - piano Terra - 1°

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto unico di vendita

Esperto alla stima: Geom. Roberto Tortello  
*VALUTATORE IMMOBILIARE*  
*CERTIFICATO UNI 11558:2014*  
*N. 0189\_VI;*  
*ISCRIZIONE REGISTRO EUROPEO VALUTA-*  
*TORI*  
*REV-IT/CNGeGL/2021/35*

Codice fiscale: TRTRRT58M23C967B  
Partita IVA: 00575510292  
Studio in: Via Malipiera n. 49 - Porto Viro  
Telefono: 0426 631211  
Fax: 0426 631211  
Email: tortello1tortelloroberto@gmail.com  
Pec: roberto.tortello@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

. **Bene:** Via Roma n. 360 - Stienta (RO) - 45039

**Lotto:** unico di vendita

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1, foglio 15, particella 307, indirizzo Via Roma 360, piano terra - primo, comune Stienta (RO), categoria A/5, classe 1, consistenza vani 3,5, superficie mq 100 (totale escluso aree scoperte mq 88), rendita € 104,84

### 2 Stato di possesso

. **Bene:** Via Roma n. 360 - Stienta (RO) - 45039

**Lotto:** unico di vendita

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Roma n. 360 - Stienta (RO) - 45039

**Lotto:** unico di vendita

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI ai locali al piano terra

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Roma n. 360 - Stienta (RO) - 45039

**Lotto:** unico di vendita

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** INTESA SANPAOLO SPA

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Roma n. 360 - Stienta (RO) - 45039

**Lotto:** unico di vendita

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Roma n. 360 - Stienta (RO) - 45039

**Lotto:** unico di vendita

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Dato non conosciuto



**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Roma n. 360 - Stienta (RO) - 45039**Lotto:** unico di vendita**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** SI**8. Prezzo****Bene:** Via Roma n. 360 - Stienta (RO) - 45039**Lotto:** unico di vendita**Valore complessivo intero:** € 62.000,00**QUESITO**

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 potr 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 potr essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.**

1. **PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio dell'operazioni peritali.
  - a) 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.
  - b) 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.
  - c) 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;
  - d) 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'esat-



ta 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 perito, 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 previste 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 urbanistiche - 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; nonchè le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale inter-



ne, 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 insolute ( 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 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali

nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore 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 nonchè 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 Stienta (RO)**  
Via Roma n. 360

**Lotto: unico di vendita**

**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: A.**

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Via Roma n. 360**

**Note:** Appartamento ad uso abitativo piano terra - 1° (catasto fabbricati foglio 15 di Stienta (RO) - particella 307), con annesso piccolo ritaglio di terreno ad uso esclusivo.

Facente parte ad un complesso immobiliare in mediocre stato di manutenzione e conservazione edificato a blocco di piani due, composto da n. 3 unità abitative, ricadente in zona centrale del comune di Stienta (RO). L'appartamento in mediocre stato di manutenzione e conservazione, è composto al piano terra da: Ingresso - pranzo - zona cottura - scala interna, ed al piano primo da: disimpegno - n. 2 vani letto - bagno - terrazzo esterno.

L'immobile viene venduto nello stato materiale e giuridico in cui si trova, con le relative accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, ed in particolare con quelle di cui all'atto autenticato del notaio Mauro Coppola in data 28/03/1987- Repertorio n. 6266, registrato a Castelmasa il 16/04/1987 al n. 152, trascritto a Rovigo il 27/04/1987 ai nn generale 3114/particolare 2329, che costituisce una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore e contro le particelle identificate al catasto terreni al foglio 15 di Stienta: particelle: 306-307-308-475-297, per accesso e regresso alla pubblica via (via Roma).

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari: Nessuno**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED]

- Diritto di proprietà per 1/1, foglio 15, particella 307, indirizzo Via Roma 360, piano terra - primo, comune Stienta (RO), categoria A/5, classe 1, consistenza vani 3,5, superficie mq 100 (totale escluso aree scoperte mq 88), rendita € 104,84.

**Derivante da:** Variazione del 02/07/1993 - Pratica n. 95747 in atti dal dal 10/08/2000 - Registrazione arretrati sospesi (n. 2513. 1/1993); Variazione toponomastica del 26/07/2024 - Pratica n. RO0044067, in atti dal 26/07/2024 - variazione di toponomastica (n. 44067 1./2024).

**Confini:** A Nord: particella 306 - a Est. particella 308 - a Sud: particella 475- 297 - a Ovest: particella: 233. Salvo i più precisi e attuali.

**Note:** Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nel pignoramento immobiliare trascritto.

Fabbricato sprovvisto di attestazione energetica dell'edificio.

Al catasto terreni la particella 307, risulta censita E.U. di mq 116



**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo eseguito in loco, si è accertato che la planimetria catastale presente e giacente agli atti, non è stata aggiornata in base al progetto di modifiche interne presentato ed approvato di cui alla pratica edilizia n. 97/024 - prot. n. 1553 del 01/04/1997- concessione edilizia n. 22 del 09/06/1997, in quanto non riporta:

**a)** - l'eliminazione di gran parte della tramezza interna divisoria tra il locale ingresso ed il soggiorno;

**b)** - l'avvenuta chiusura della finestra al piano terra posta sul vano scala - prospetto Sud/Est. Regularizzabili mediante: Presentazione al catasto fabbricati di Docfa con planimetria aggiornata

**Descrizione delle opere da sanare:**

**a)** - eliminazione di gran parte della tramezza interna divisoria tra il locale ingresso ed il soggiorno;

**b)** - l'avvenuta chiusura della finestra al piano terra posta sul vano scala - prospetto Sud/Est

Spese tecniche pratica Docfa: € 400,00

Diritti catastali per presentazione planimetria catastale: € 50,00

**Oneri Totali: € 450,00**

**Note:** Il futuro aggiudicatario, dovrà a sua cura e spese provvedere alla regolarizzazione della planimetria catastale, mediante presentazione di pratica Docfa al catasto fabbricati.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: NON Conforme**

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

Appartamento ad uso abitativo piano terra - 1° (catasto fabbricati foglio 15 di Stienta (RO) - particella 307), con annesso piccolo ritaglio di terreno ad uso esclusivo. Facente parte ad un complesso immobiliare in mediocre stato di manutenzione e conservazione edificato a blocco di piani due, composto da da n. 3 unità abitative, ricadente in zona centrale del comune di Stienta (RO). L'immobile viene venduto nello stato materiale e giuridico in cui si trova, con le relative accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, ed in particolare con quelle di cui all'atto autentico del notaio Mauro Coppola in data 28/03/1987- Repertorio n. 6266, registrato a Castelmasa il 16/04/1987 al n. 152, trascritto a Rovigo il 27/04/1987 ai nn generale 3114/particolare 2329, che costituisce una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore e contro le particelle identificate al catasto terreni al foglio 15 di Stienta: particelle: 306-307-308-475-297, per accesso e regresso alla pubblica via (via Roma).

**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:** Municipio (Buone), Scuole (Buone), Banche (Buone), Farmacia (Buone), Poste e telecomunicazioni (Buone), Stazione Carabinieri (Buone)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A13 km 13, Fermata pulman Km 0,6

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Stienta (RO) - Via Roma n. 360**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Note:** Immobili attualmente occupati dall'esecutato e dai suo familiari, ma da ritenersi libero alla data del decreto di trasferimento del Tribunale.





#### 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 volontaria attiva a favore di INTESA SANPAOLO SPA / contro [REDACTED]

Derivante da: Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 154.936,00; Importo capitale: € 77.468,00 ;

A rogito di Notaio Minarelli Massimo di Ferrara (FE) in data 25/11/2002 – rep. n.

194845/9001; Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 22/01/2024 ai nn. 485/54

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO SPA /contro [REDACTED]

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili ;

A rogito di Tribunale di Rovigo in data 10/05/2024 - repertorion. 1478, iscritto

/trascritto a ROVIGO in data 22/07/2024 ai nn. 6191/4547;

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna

##### 4.3 Misure Penali: Dato non conosciuto

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

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo ultrapolare [A5] sito in Stienta (RO), Via Roma n. 360

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 specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si locali al piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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 specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1) – Attuale proprietario:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - diritto di proprietà per 1/1 **proprietaria ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Minarelli Massimo di Ferrara (FE), in data 25/11/2002 – repertorio n. 194844; trascritto a Rogito, in data 02/12/2002, ai nn. 11163/7192.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Numero pratica: PE n. 91/04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di un poggiolo al piano primo di due case di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/01/1991 al n. di prot. 236

Rilascio in data 21/02/1992 al n. di prot. 236

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**NOTE:** Autorizzazione edilizia n. 08 del 21/02/1992, per la costruzione di un poggiolo al piano primo di due case di civile abitazione

### Numero pratica: PE n. 97/024

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione interna

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/04/1997 al n. di prot. 1552

Rilascio in data 09/06/1997 al n. di prot. 1552

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**NOTE:** Concessione Edilizia n. 22 del 09/08/1997, per ristrutturazione interna

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

**Note sulla conformità: Conforme**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Conforme**

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

**Note sulla conformità: Conforme**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Conforme**



Descrizione: **Abitazione di tipo ultrapolare [A5] di cui al punto A**

Appartamento ad uso abitativo piano terra - 1° (catasto fabbricati foglio 15 di Stienta (RO) - particella 307), con annesso piccolo ritaglio di terreno ad uso esclusivo.

Facente parte ad un complesso immobiliare in mediocre stato di manutenzione e conservazione edificato a blocco di piani due, composto da da n. 3 unità abitative, ricadente in zona centrale del comune di Stienta (RO).

L'appartamento in mediocre stato di manutenzione e conservazione, è composto al piano terra da: Ingresso - pranzo - zona cottura - scala interna, ed al piano primo da: disimpegno - n. 2 vani letto - bagno e terrazzo esterno.

**1. Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari: Nessuno**

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

E' posto al piano: Terra - 1°

L'edificio è stato costruito nel: ante il 01/09/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 360; ha un'altezza utile interna di circa:

Piano terra H = ml 2,78 - piano primo H = ml 2,70

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Mediocre stato di manutenzione e conservazione.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>laterizio e c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>marmo</b> ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamente in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>Ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>



Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>ventilatori</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: Caldaia murale esterna

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2002
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----



Tipologia di impianto	Tradizionale
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adequamento	2002
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	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
---------------------------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione delle superfici è avvenuta uniformandosi agli orientamento correnti, assumendo le indicazioni riportate nell'edizione 2011 " Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, recepite nella edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e quindi tradotte nel " Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. Pertanto, la determinazione della superfici commerciali, previo rilievo di ciascuna delle unità immobiliari, è avvenuta con i criteri di seguito elencati: a) - L'area dell'unità immobiliare comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 per quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25; b) - Le superfici accessorie sono state rilevate per destinazione e pesata secondo i seguenti specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35% - balconi con vista, 30% - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35% - Locali accessori abitabili all'interno del fabbricato principale, 60% - Locali accessori al fabbricato principale, 35% - autorimessa/garage, 50% - posto auto coperto, 30% - terreno ad uso esclusivo. 10% - terreno in comproprietà, 5% La superficie indicata è quella esterna lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso P.T.	superf. esterna lorda	13,50	1,00	13,50
Pranzo P.T.	superf. esterna lorda	21,15	1,00	21,15
Zona cottura P.T.	superf. esterna lorda	3,85	1,00	3,85
Scala interna P.T.	superf. esterna lorda	7,50	1,00	7,50
Disimpegno P.1°	superf. esterna lorda	7,00	1,00	7,00
Letto P.1°	superf. esterna lorda	13,50	1,00	13,50



Letto P.1°	superf. esterna lorda	16,50	1,00	16,50
Bagno P.1°	superf. esterna lorda	5,00	1,00	5,00
Terrazzo Esterno P.1°	superf. esterna lorda	12,00	0,35	4,20
		<b>100,00</b>		<b>92,20</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

La determinazione del più probabile valore di mercato avviene applicando il metodo di stima sintetico comparativo, basato sui valori unitari assegnati per recenti compravendite immobiliari di immobili simili e/o similari per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, valore riferito alle superfici lorde commerciali dei locali (superficie ragguagliata applicando i relativi coefficienti per i locali accessori ed il terreno di pertinenza), comprensivo del valore del sedime del fabbricato e dell'area cortiliva di pertinenza, nel mediocre stato di manutenzione e conservazione in cui attualmente si trova ogni singola unità immobiliare da stimare.

Dalla risultanza dei dati rilevati, applicando il metodo estimativo M.C.A. (metodo comparativo di mercato), per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato in zona e zone limitrofe, e tenuto conto dell'andamento negativo del mercato immobiliare, si può assumere un parametro unitario per l'abitazione pari ad **€ 800,00/mq.**

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo (RO);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo (RO);

Uffici del registro di Rovigo (RO);

Ufficio tecnico di Stienta (RO);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: presenti in comune di Stienta (RO);

Altre fonti di informazione: Operatori del settore immobiliare presenti in zona.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.760,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso P.T.	13,50	€ 800,00	€ 10.800,00
Pranzo P.T.	21,15	€ 800,00	€ 16.920,00
Zona cottura P.T.	3,85	€ 800,00	€ 3.080,00
Scala interna P.T.	7,50	€ 800,00	€ 6.000,00
Disimpegno P.1°	7,00	€ 800,00	€ 5.600,00
Letto P.1°	13,50	€ 800,00	€ 10.800,00
Letto P.1°	16,50	€ 800,00	€ 13.200,00
Bagno P.1°	5,00	€ 800,00	€ 4.000,00
Terrazzo Esterno P.1°	4,20	€ 800,00	€ 3.360,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.760,00
Valore corpo			€ 73.760,00



Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 73.760,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 73.760,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo ultrapolare [A5]	92,20	€ 73.760,00	€ 73.760,00

**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% )

- € 11.064,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: (Pratica DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale)

- € 450,00

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:

€ 62.246,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, che viene arrotondato pari a:

€ 62.000,00

**8.6 Regime fiscale della vendita****Imposta di registro****Data generazione:****21-09-2024****- Deposito della relazione peritale:**

La presente perizia, viene depositata in formato cartaceo completa di allegati, ed invitata telematicamente presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Rovigo, e copia viene inviata tramite posta elettronica (email e/o pec), al custode giudiziario, al creditore procedente, ai creditori intervenuti, all'esecutato ed al suo legale.

**- Allegati :**

- 1) - Scheda Riassuntiva Commerciale del Lotto di Vendita
  - 2) - Planimetrie catastali del Lotto di Vendita
  - 3) - Documentazione Fotografica del Lotto di Vendita
  - 4) - Estratti di Mappa del catasto terreni
  - 5) - Estratti di partita e visure catasto terreni e catasto fabbricati
  - 6) - Documentazione Urbanistica – Amministrativa
  - 7) - Copia Atti notarili di Provenienza
  - 8) – Visure ipotecarie – Servizio Pubblicità Immobiliare
  - 9) - Raccomandate A.R. ed email di trasmissione della perizia
- Nota spese ed onorari



L'Esperto alla stima

Tortello geometra Roberto





**Scheda riassuntiva di natura commerciale da allegare all'ordinanza di vendita**

- Esecuzione immobiliare n. 114/2024 - R.G.E.
- Giudice Esecuzione : Dottor MARCO PESOLI
- Custode Giudiziario : I.V.G. – Viale Don Lorenzo Milani n. 1 – Rovigo (RO)
- Procedente : INTESA SAN PAOLO S.P.A. – sede TORINO  
(Avvocato Dante De Benedetti di Milano)
- Esecutati : ██████████  
(Avvocato ██████████)

**- LOTTO UNICO DI VENDITA****- VALORE DI STIMA € 62.000,00 (Euro Sessantaduemila/00)****- DIRITTO CHE SI VENDE : (Piena proprietà di 1000/1000)**

Appartamento ad uso abitativo piano terra - 1° (catasto fabbricati foglio 15 di Stienta (RO) - particella 307), con annesso piccolo ritaglio di terreno ad uso esclusivo.

Facente parte ad un complesso immobiliare in mediocre stato di manutenzione e conservazione edificato a blocco di piani due, composto da n. 3 unità abitative, ricadente in zona centrale del comune di Stienta (RO). L'appartamento in mediocre stato di manutenzione e conservazione, è composto al piano terra da: Ingresso - pranzo - zona cottura - scala interna, ed al piano primo da: disimpegno - n. 2 vani letto - bagno - terrazzo esterno.

L'immobile viene venduto nello stato materiale e giuridico in cui si trova, con le relative accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, ed in particolare con quelle di cui all'atto autenticato del notaio Mauro Coppola in data 28/03/1987- Repertorio n. 6266, registrato a Castelmassa il 16/04/1987 al n. 152, trascritto a Rovigo il 27/04/1987 ai nn generale 3114/particolare 2329, che costituisce una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore e contro le particelle identificate al catasto terreni al foglio 15 di Stienta: particelle: 306-307-308-475-297, per accesso e regresso alla pubblica via (via Roma).

L'appartamento in mediocre stato di manutenzione e conservazione, è composto al piano terra da: Ingresso - pranzo - zona cottura - scala interna, ed al piano primo da: disimpegno - n. 2 vani letto - bagno e terrazzo esterno.

**Sito in comune di Stienta (RO) –Via Roma n. 360, identificato in:****- Catasto Fabbricati - Foglio 15:****- particella 307 - cat. A/5 - cl. 1 - vani 3,5 – mq 100 (totale escluse aree scoperte mq 88)****- r.c. € 104,84 – Piano Terra – 1°****- Catasto Terreni - Foglio 15:****- particella 307 - Ente Urbano di mq 116**

**Fra confini:** A Nord: particella 306 - a Est. particella 308 - a Sud: particella 475- 297 - a Ovest: particella: 233. Salvo i più precisi e attuali.



- **Occupazione del Bene** : Immobili attualmente occupati dal debitore e dai suoi familiari, ma da ritenersi liberi alla data del decreto di trasferimento del Tribunale.

- **Abusi Edilizi** : Non sono presenti abusi edilizi.

