

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.**

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **159/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-02-2025 ore 10:00

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

RAPPORTO DI STIMA
Lotto Unico

Esperto alla stima: Geom. Paolo Sacchetto
Codice fiscale: SCCPLA63C19H620E
Partita IVA: 00910880293
Studio in: Via Roma 323 - 45030 Pontecchio Polesine (ro)
Telefono: 0425492967
Fax: 0425492967
Email: geotecnostudio@gmail.com
Pec: paolo.sacchetto2@geopec.it



Beni in Frassinelle Polesine (RO)
Via Roma 396

Lotto: Unico

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 garage, cantina e cortile esclusivo
sita in Frassinelle Polesine (RO) Via Roma n. 396.**



Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Frassinelle Polesine:

Intestazione: [redacted] proprietaria

per 1/2 [redacted]

[redacted] proprietario per 1/2 [redacted]



- foglio 3, particella 81, subalterno 1, indirizzo Via Roma n. 26, piano T-1, comune Frassinelle Polesine, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani , superficie 158 mq., rendita € 348,61
Confini: A nord, est, sud ed ovest cortile esclusivo.

- foglio 3, particella 81, subalterno 2, indirizzo Via Roma n. 26, piano S1, comune Frassinelle Polesine, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, superficie 20 mq, rendita € 45,45
Confini: A nord, sud ed ovest cortile esclusivo, ad est sub 1.

Identificato al catasto Terreni Censuario di Frassinelle Polesine:

- foglio 3, particella 81, qualità ente urbano, superficie catastale 348 mq.

Confini: A nord Via Roma ad est mappale 283, a sud mappale 82 ad ovest mappale 304.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La cantina grande, le due verande e la scala di accesso dal cortile interno, non sono inserite nella mappa del Catasto Terreni.

Le due cantine piccole nel cortile esterno risultano crollate. La dicitura del piano rialzato risulta errata.

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale di aggiornamento al Catasto Terreni e successiva variazione DOCFA al Catasto Fabbricati.

Descrizione delle opere da sanare: Tutte

Competenze professionali per la redazione del Tipo mappale e della variazione DOCFA, comprese le spese catastali.: € 1.500,00

Oneri Totali: € **1.500,00**

Per quanto sopra NON 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:

Libero

Note: L'abitazione all'epoca del sopralluogo era arredata in tutti i vani tranne il soggiorno e la stanza da letto matrimoniale.

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*: Nessuno

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 BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PADANA ORIENTALE SAN MARCO -ROVIGO contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 156000,00; Importo capitale: € 78000,00; A rogito di Notaio Luca Arnone di Lendinara in data 29/05/2007 ai nn. 324/255; Iscritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 31/05/2007 ai nn. 6538/1774;

Note: In calce a detta formalità si segnala annotamento in surrogazione del 26/01/2011 ai nn. 1066 R.G. e 180 R.P., Notaio Pietro Castellani di Rovigo del 12/01/2011 rep. 71771 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA con sede in Roma C.F. 09339391006 con domicilio ipotecario eletto in Rovigo Corso del Popolo n. 170

4.2.2 *Pignoramenti*:

- Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 18/07/2024 ai nn. 2140 trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 11/09/2024 ai nn. 7569/5542;

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 degli esecutati.

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 presenti

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

Avvertenze ulteriori: Non presenti

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] piena proprietà per la quota di 2/3 e [REDACTED] usufruttuaria per 1/3 dal 17/03/1994 al 29/10/2002. In forza di donazione - a rogito di Notaio Sergio Viscardini di Rovigo, in



data 17/03/1994, ai nn. 68988; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 15/04/1994, ai nn. 2803/2079.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] piena proprietà per 2/6 e nuda proprietà di 1/6 [REDACTED] piena proprietà di 2/6 e nuda proprietà di 1/6 [REDACTED] usufruttuaria per 2/6 dal 29/10/2002 al 29/05/2007. In forza di denuncia di successione – registrato a Ufficio del Registro di Rovigo, in data 21/01/2003, ai nn. 27 den. vol. 26; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 18/02/2003, ai nn. 1663/1006.

Note: Si segnala accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 2/6 di piena proprietà bene personale e per la quota di 1/6 di nuda proprietà bene personale, [REDACTED] per la quota di 2/6 di piena proprietà e per la quota di 1/6 di nuda proprietà, contro [REDACTED] piena proprietà di 2/3 e nuda proprietà di 1/3, con atto Notaio Luca Arnone del 29/05/2007 rep. 323/254 trascritto presso l'ufficio del Territorio di Rovigo il 31/05/2007 al n. 6537 R.G. e 3508 R.P..

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria per 1/2 [REDACTED] proprietario per 1/2 [REDACTED] dal 29/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luca Arnone di Lendinara, in data 29/05/2007, ai nn. 323/254; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 31/05/2007, ai nn. 6536/3507.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione sito in Via Roma

Presentazione in data 11/02/1963 al n. di prot. 4/63

Abitabilità/agibilità in data 11/09/1963 al n. di prot. 4/63

NOTE: Si precisa che la copia dell'Autorizzazione Edilizia non è stata trovata nell'Archivio Comunale.

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condominio Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Ampliamento abitazione e costruzione locali accessori.

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 1019

Rilascio in data 26/04/2007 al n. di prot. 127

NOTE: Si precisa che il disegno relativo alla pratica non è stato trovato nell'archivio del Comune e la Concessione Edilizia non risulta firmata.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

AL PIANO SEMINTERRATO: Il piano non è stato concessionato dal Comune.

AL PIANO TERRA: Diverse dimensioni dei vani interni che risultano fuori tolleranza, costruzione di n. 2 verande, una sul lato nord ed una sul lato sud, costruzione di una scala sul lato sud per l'accesso al piano terra dal cortile interno. Le due cantine piccole esterne risultano crollate in epoca sconosciuta.

AL PIANO PRIMO: Diverse dimensioni dei vani interni e del terrazzo, che risultano fuori tolleranza. Il terrazzo risulta privo di parapetti.

Regolarizzabili mediante: Pratica di Sanatoria Edilizia ai sensi del DPR 380/2001

Competenze professionali per la sanatoria edilizia, compresi gli oneri e le sanzioni, con quantifi-



cazione esatta da verificare al momento della presentazione della pratica.: € 6.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Zona urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	D.G.R.V. n. 669 del 15-05-2018
Zona omogenea:	B Residenziale di completamento art. 24
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate.

Descrizione: di cui al punto **Abitazione singola con garage, cantina e cortile esclusivo**

Trattasi di un'abitazione singola su tre livelli con cantina esterna e cortile esclusivo, costruita in epoca ante '67 ed ampliata nel 1963, situata nella zona centrale del Comune di Frassinelle Polesine (RO) Via Roma n. 396.

L'unità immobiliare è così disposta: al piano seminterrato garage, lavanderia e ripostiglio; al piano terra veranda, ingresso, soggiorno, pranzo, cucinino, bagno, vano scala, veranda con scala di accesso dal cortile interno lato sud; al piano primo, corridoio, n. 3 stanze da letto e terrazzo, nel cortile, staccato dall'abitazione, è presente una cantina.

Il fabbricato è inserito su un lotto di mq. 348 recintato con zoccolo in cls e rete metallica, con rampa in calcestruzzo di accesso alla via principale e superficie pavimentata in parte con massetto in cls, e parte in ghiaio, provvista di cancello carraio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **509,58**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: periodo ante 1967 ed ampliata nel 1963

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 396; ha un'altezza utile interna di circa m. hm.ml. 2,14 al piano seminterrato, ml. 2,80 al piano terra e primo, hm.ml. 2,16 nella cantina estern

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **non visibile** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**

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



Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo verniciato apertura: manuale condizioni: scarse
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno con vetro semplice con controlaio in all. anodizzato vetrato protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non visibile condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: non visibile rivestimento: Intonaco civile condizioni: Discrete
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo e ghiaio condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in graniglia di marmo condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: pareti e soffitto altri locali materiale: intonaco civile tinteggiato condizioni: discrete
Scale	posizione: interna rivestimento: graniglia di marmo autoportante condizioni: discrete
Scale	posizione: esterna rivestimento: calcestruzzo verniciato condizioni: scarse

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: split interno condizioni: discrete conformità: da verificare il funzionamento e collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 230V condizioni: discrete conformità: da verificare la conformità



Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità : sufficiente condizioni: discrete conformità: da verificare la conformità
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro zincato e rame condizioni: discrete conformità: da collaudare e verificare la conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato e polipropilene condizioni: discrete conformità: da verificare la conformità e collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: manca la stufa a pellets collegata all'impianto di riscaldamento conformità: da completare e collaudare Note: Si precisa che l'impianto di riscaldamento è collegato ad una stufa a pellets che nel giorno del sopralluogo non c'era, era solo presente uno scaldabagno a gas-metano per la produzione di acqua calda sanitaria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano Seminterrato-terraprimo	sup reale lorda	149,38	1,00	149,38
Garage	sup reale lorda	23,94	0,50	11,97
Accessori al piano seminterrato	sup reale lorda	51,19	0,25	12,80
Verande n. 2	sup reale lorda	3,68	0,60	2,21
Terrazzo e scala esterna	sup reale lorda	8,08	0,25	2,02
Cantina esterna	sup reale lorda	11,90	0,25	2,98
Cortile esclusivo	sup reale lorda	261,41	0,05	13,07
		509,58		194,42

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 € 450,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Ufficio tecnico di Frassinelle 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.

Stima con il metodo di costruzione deprezzato € 87.493,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano	149,38	€ 450,00	€ 67.221,00
Seminterrato-terra- primo			
Garage	11,97	€ 450,00	€ 5.386,50
Accessori al piano seminterrato	12,80	€ 450,00	€ 5.760,00
Verande n. 2	2,21	€ 450,00	€ 994,50
Terrazzo e scala es- terna	2,02	€ 450,00	€ 909,00
Cantina esterna	2,98	€ 450,00	€ 1.341,00
Cortile esclusivo	13,07	€ 450,00	€ 5.881,50
Stima del corpo			€ 87.493,50
Valore corpo			€ 87.493,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 87.493,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 87.493,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione singola		194,42	€ 87.493,50	€ 87.493,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giu- diziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 13.124,03
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.500,00
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:	€ 66.869,48
--	-------------

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO UNICO € 67.000,00 (sessantasettemila/00)

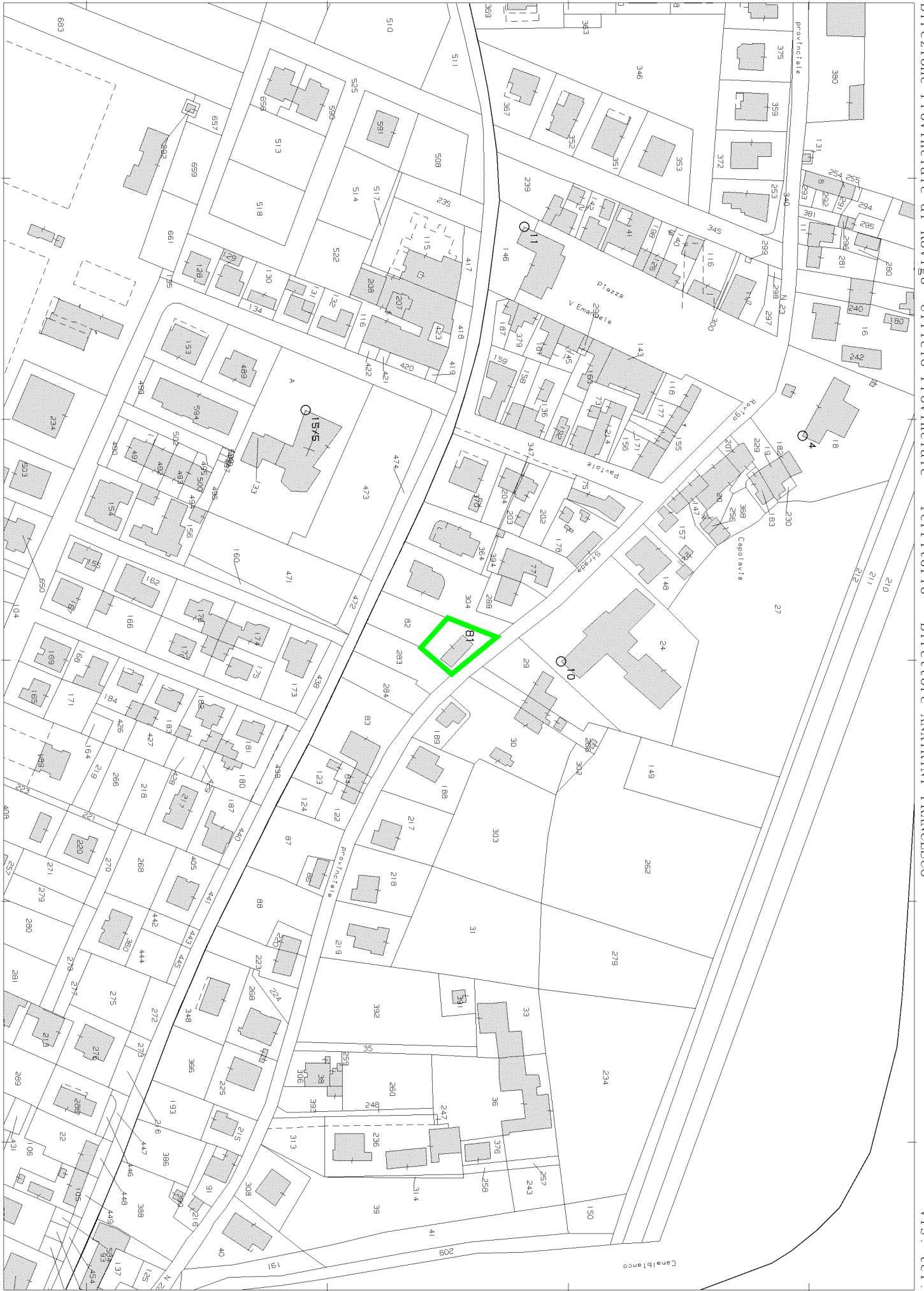
Allegati:

1. documentazione ipotecaria aggiornata (visure, 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, 13.01.2025

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Sacchetto







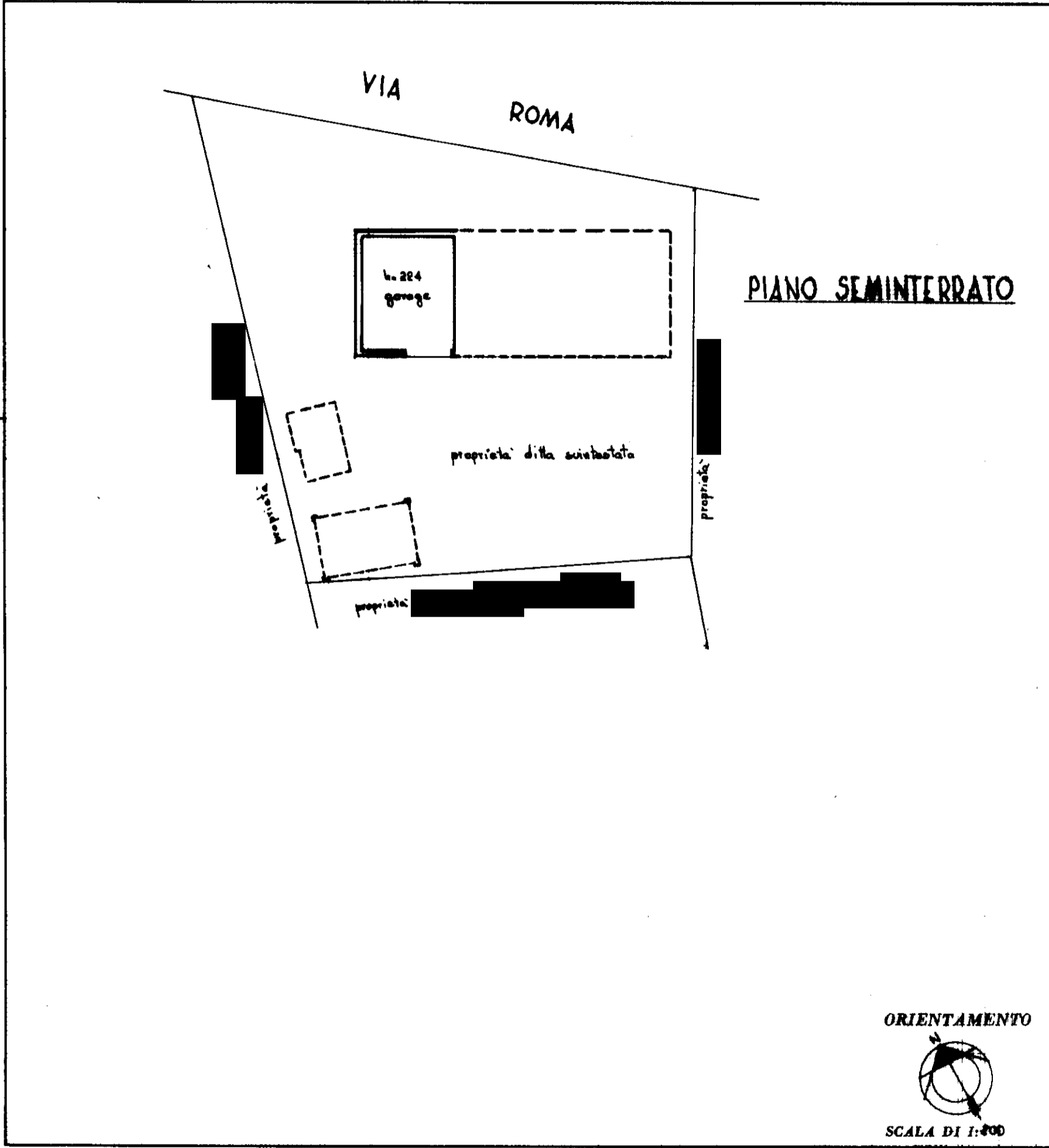
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FRASSINELLE POLESINE Via ROMA ca. 26
Ditta [redacted] PROPRIETARIO PER 1/3, ECC.
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROVIGO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

21/10/2024
HG/PI

3
81
2
301

