

---

**Tribunale di Rovigo**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

contro: **XXXXXXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **21/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-10-2023 ore 10:15

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

Custode Giudiziario: **IS.VE.GI ROVIGO S.r.l.**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto Unico**

**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 **Frassinelle Polesine (RO)**  
Località/Frazione **Caporumiatti**  
Via Giovanni Monti, 2695/141

## **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: Laboratorio con area esclusiva sito in Frassinelle Polesine (RO) – 45030 -fraz. Caporumiatti, Via Giovanni Monti n. 2695/141**



#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXX

In qualità di unico titolare della ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXX

#### **Identificato al catasto Fabbricati comune Frassinelle Polesine**

Intestazione: XXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/1 comunione de residuo

- foglio 6, particella 381, subalterno 1 graffato con 383 sub 2, indirizzo Via Giovanni Monti 52, piano T, categoria C/3, classe 1, consistenza 391 mq., superficie 414 mq., rendita € € 747,16

- foglio 6 particella 381, subalterno 3, bcnc (corte comune ai sub 1 e 2)

Confini: A nord mappale 112, ad est mappale 113, a sud Via Monti, ad ovest mappali 342 e 370.

**Identificato al catasto Terreni sezione censuaria Frassinelle Polesine**

- foglio 6, particella 381, qualità Ente Urbano, superficie catastale 1.052 mq.

Derivante da: mapp. 344 di are 3.30, 381 di are 1.54, 3.84 di centiare 88 e 382 di are 4.80 (fusione a seguito di tipo mappale n. 69/1/1994 del 08/09/1994).

Confini: A nord mappale 112, ad est mappale 113, a sud Via Monti, ad ovest mappali 342 e 370.

**Identificato al catasto Terreni sezione censuaria Frassinelle Polesine**

- foglio 6, particella 383, qualità Ente Urbano, superficie catastale 396 mq.

Derivante da: denuncia di variazione n. 57.1/1987 del 29/09/1987, che ha variato i precedenti mapp. 381 e 383 sub 2 graffati (den. di variazione per ampliamento n. 24.1/1986 del 10/10/1997) che ha variato il mapp. 383 sub 2.

Confini: A nord mappale 381, ad est mappali 380 e 381, a sud Via Monti, ad ovest mappale 381.

**Identificato al catasto Terreni sezione censuaria Frassinelle Polesine**

- foglio 6, particella 385, qualità Frutteto, classe U, superficie catastale 156 mq., reddito dominante: € € 2,68, reddito agrario: € € 1,45.

Confini: A nord, est ed ovest mappale 112, a sud mappale 381.

Conformità catastale:

Al Catasto Terreni errato inserimento in mappa del laboratorio.

Al Catasto Fabbricati sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Costruzione di un locale spogliatoio e ripostiglio vicino al wc interno del laboratorio; Costruzione di un secondo ufficio con struttura prefabbricata;

Costruzione di un disimpegno all'interno del Laboratorio a servizio degli uffici;

Costruzione di un magazzino esterno al laboratorio a ridosso della parete nord con struttura prefabbricata;

Tamponamento di una porta interna ed una esterna;

Diversa distribuzione degli spazi interni del primo ufficio e del disimpegno.

Regolarizzabili mediante:

Al Catasto Terreni mediante visura dei Tipi mappali in atti e presentazione di istanza di correzione, già inoltrata in data 04-09-2023 prot. 56421.

Al Catasto Fabbricati mediante presentazione pratica di variazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Tutte tranne il magazzino esterno che dovrà essere demolito, I cui costi sono indicati nella conformità edilizia.

Pratica di variazione DOCFA: € 700,00

Oneri Totali: **€ 700,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola-produttiva 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:** agricole/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 XXXXXXXXXXXXXXXX, in qualità di proprietario 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:* 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 XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 200000,00; Importo capitale: € 100000,00 ; A rogito di Notaio Paolo Merlo di Rovigo in data 30/04/2015 ai nn. 112662; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Rovigo in data 11/05/2015 ai nn. 3480/504

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 80000,00; Importo capitale: € 52686,17 ; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 24/08/2022 ai nn. 690; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Rovigo in data 06/12/2022 ai nn. 10224/1553

##### 4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX; Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo in data 09/01/2023 ai nn. 2810 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Rovigo in data 13/02/2023 ai nn. 1233/930;

##### 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:** Non presenti

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

**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:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per 1/1 dal 12/07/1985 al 30/04/2015 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sergio Viscardini di Rovigo , in data 12/07/1985, ai nn. 38359; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Rovigo, in data 09/08/1985, ai nn. /3736.

Note: Con tale atto il XXXXXXXXXXXXXXXX acquista la proprietà dell'area edificabile distinto al C.T. del Comune di Frassinelle Foglio 6 mappali 112/b (poi 382) di are 4.80 e 112/b (ora 385) di are 1.56

**Titolare/Proprietario:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per 1/1 dal 12/07/1985 al 30/04/2015 . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Sergio Viscardini di Rovigo , in data 12/07/1985, ai nn. 38359; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Rovigo, in data 09/08/1985, ai nn. /3737.

Note: Con tale atto al XXXXXXXXXXXXXXXX viene assegnata la proprietà del terreno distinto al C.T. del Comune di Frassinelle Foglio 6 mappali 344/c (ora 381) di are 1.54, 380/b (poi 384) di centiare 88 e 344/a (poi 344) di are 3.30.

**Titolare/Proprietario:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per 1/1 dal 23/09/1985 al 30/04/2015 . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Paolo Merlo di Rovigo , in data 23/09/1985, ai nn. 9060; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Rovigo, in data 01/10/1985, ai nn. /4339.

Note: Con tale atto al XXXXXXXXXXXXXXXX viene assegnata la proprietà della porzione di laboratorio distinto al C.F. del Comune di Frassinelle Foglio 6 mappale 383 sub 2 (porzione nord del capannone) (ora mapp. 381 sub 1 e 383 sub 2 graffati).

**Titolare/Proprietario:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per 1/1 dal 30/04/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Paolo Merlo di Rovigo, in data 30/04/2015, ai nn. 112661/27491; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Rovigo, in data 11/05/2015, ai nn. /2526.

Note: Con tale atto il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX acquista la proprietà dei beni oggetto di esecuzione nella sua veste di unico titolare della ditta individuale XXXXXXXXXXXXXXXX con sede [REDACTED] nonchè quota di comproprietà, di pertinenza dell'unità, sulle parti comuni dell'intero edificio di cui fa parte ai sensi degli art. 1117 e segg. C.C.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA CASA URBANA DI CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSA MOSTRA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/11/1978 al n. di prot. 2968/1978

Rilascio in data 02/03/1979 al n. di prot. 3/1979

NOTE: La Concessione è nulla, vedi successiva concessione n.14 del 21-12-1979.

Numero pratica: 2

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIAZIONE ALLA CONCESSIONE N. 3/1979

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/11/1979 al n. di prot. 3264

Rilascio in data 21/12/1979 al n. di prot. 14/1979

Abitabilità/agibilità in data 12/03/1980 al n. di prot. 14/1979

Numero pratica: 3

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: AMPLIAMENTO DI UN CAPANNONE AD USO LABORATORIO E MOSTRA

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 23/07/1985 al n. di prot. 2126

Rilascio in data 23/09/1985 al n. di prot. 24/85

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Costruzione di un wc, locale spogliatoio e ripostiglio con relativo soppalco all'interno del Laboratorio;

Costruzione di un secondo ufficio prefabbricato;

Costruzione di un disimpegno all'interno del Laboratorio a servizio degli uffici;

Costruzione di un magazzino esterno al laboratorio a ridosso della parete nord;

Tamponamento di una porta interna e due esterne;

Demolizione di due tamponamenti interni in muratura nella fila centrale dei pilastri;

Diversa distribuzione degli spazi interni del primo ufficio e del disimpegno.

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

Descrizione delle opere da sanare: Tutte, tranne il magazzino esterno che dovrà essere demolito con ripristino dei luoghi.

Redazione di pratica di accertamento di conformità, comprese le sanzioni ed i diritti di segreteria, salvo conguaglio al momento della presentazione della pratica.: € 5.000,00

Demolizione del magazzino esterno con ripristino dei luoghi.: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 6.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Zona urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO DEGLI INTERVENTI
In forza della delibera:	D.C.C. n. 39 del 25-11-2015

Zona omogenea:	B Residenziale di completamento, in fascia di rispetto idraulico.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate.

Descrizione: di cui al punto **Laboratorio con area esclusiva**

Trattasi di un Laboratorio con magazzino ed area esterna, costruito parte nel 1979 e parte nel 1985, sito nella zona periferica del Comune di Frassinelle Polesine, Fraz. di Caporumiatti, in zona agricola-residenziale di Via Giovanni Monti n. 2695/141.

Il Laboratorio è composto da un unico ampio locale al piano terra con i servizi inseriti nell'angolo nord-est, composti da anti wc, spogliatoio, ripostiglio con soppalco ad uso ripostiglio, sul lato ovest, composti da disimpegno, n. 2 locali ad uso ufficio e wc, sul lato nord laboratorio con accesso dall'esterno; è dotato di un'ampia area esterna con accesso carraio, utilizzata come parcheggio, spazi di manovra, deposito di materiale all'aperto.

Il Laboratorio è inserito su un lotto di mq. 1092 chiuso con recinzione costituita da zoccolo in calcestruzzo con sovrapposti pannelli grigliati metallici zincati, dotata di cancello carraio.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di XXXXXXXX**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXX

In qualità di unico titolare della ditta XXXXXXXXXXXXX

Superficie complessiva di circa mq **1.130,79**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1979-1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2695/141; ha un'altezza utile interna di circa m. Laboratorio h=6,05; uffici e wc h=2,70; spogliatoio, ripostiglio e w.c. h=2,20

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>tegoli in c.a. precompresso</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scala del soppalco	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>acciaio verniciato</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>pilastri in cls. prefabbricato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a. precompresso</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>metallo zincato</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>discrete</b>
----------	--

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e vasistas</b> materiale: <b>metallo verniciato-aluminio anodizzato e policarbonato</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>lastre in cemento amianto</b> coibentazione: <b>non visibile</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>calcestruzzo prefabbricato con finitura esterna liscia</b> coibentazione: <b>non visibile</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>massetto in calcestruzzo</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>massetto in cls nel Lab e piastrelle in ceramica negli uffici</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>ante scorrevoli</b> materiale: <b>metallo e vetro semplice</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>discrete</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>metallo al rustico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Antincendio	tipologia: <b>estintori a polvere non presenti</b> accessibilità VV.FF.: <b>sufficiente</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>da completare e collaudare</b>
Carroponte	tipologia: <b>a trave doppia da 3,2 ton.</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>da verificare il funzionamento e collaudare</b>
Elettrico	tipologia: <b>con canalette esterne e sottotraccia</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da verificare la conformità</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità: <b>sufficiente</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>da verificare la conformità</b>



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 solo negli uffici** alimentazione: **elettrica** rete di distribuzione: **stufe** diffusori: **stufa elettrica** condizioni: **scarse** conformità: **da verificare la conformità**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio con uffici	sup reale lorda	458,51	1,00	458,51
Magazzino esterno	sup reale lorda	21,28	1,00	21,28
Area Cortiliva esclusiva	sup reale lorda	651,00	0,04	26,04
		<b>1.130,79</b>		<b>505,83</b>

## 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 € 300,00 per il Laboratorio ed € 200,00 per il Magazzino.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Ufficio tecnico di Frassinelle Polesine; Agenzie Immobiliari, rivista il Consulente Immobiliare, esperienza personale, liberi professionisti del luogo operanti nel settore.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Laboratorio con area esclusiva.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 149.621,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Laboratorio con uffici	458,51	€ 300,00	€ 137.553,00
Magazzino esterno	21,28	€ 200,00	€ 4.256,00
Area Cortiliva esclusiva	26,04	€ 300,00	€ 7.812,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 149.621,00
Valore corpo			€ 149.621,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 149.621,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 149.621,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Laboratorio con area esclusiva		505,83	€ 149.621,00	€ 149.621,00

**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% )	€ 22.443,15
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.200,00
Detrazione per adeguamento del Laboratorio alle norme antisismiche.	-€ 15.000,00
Detrazione per smaltimento manto di copertura in eternit e ricopertura delle strutture con lastre in lamiera zincata monostrato. La detrazione si ritiene compresa nella riduzione del 15% sopra descritta.	

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 104.977,85</b>
---	---------------------

**PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO UNICO € 105.000,00 (centocinquemila/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 05-09-2023

L'Esperto alla stima  
**Geom. Paolo Sacchetto**