

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PRISMA SPV srl**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **200/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-04-2024 ore 11:00

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

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 **Castelmassa (RO)**

Via Frati n. 4

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 accostata con garage e piccolo cortile esclusivo
sita in Castelmassa (RO) – 45035 – Via Frati n. 4**



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Castelmassa:

Intestazione: [REDACTED] nato in [REDACTED] Proprietario per 1/1,

- foglio 10, particella 37, subalterno 1, indirizzo Via Frati n. 4, piano T, comune Castelmassa (RO), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,0 vani, superficie 92 mq., rendita € € 152,35

Confini: A nord mappale 178 e cortile esclusivo, ad est e sud mappale 178, ad ovest cortile comune.

- foglio 10, particella 37, subalterno 2, indirizzo Via Frati n. 4, piano T, comune Castelmassa (RO), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq., superficie 16 mq., rendita € €



47,10

Confini: A nord ed est mappale 178, a sud sub 1 e mappale 178, ad ovest cortile comune e sub 1.

Identificato al catasto Terreni sezione censuaria di Castelmassa:

- foglio 10, particella 37, qualità Ente Urbano, superficie catastale 164 mq.

Confini: A nord, est e sud mappale 178, ad ovest Via Frati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diverse altezze dei vani interni dell'abitazione e del garage, la tramezza tra ingresso e soggiorno risulta di altezza più bassa del soffitto.

Regolarizzabili mediante: Le irregolarità riscontrate non incidono nella modifica del calcolo della rendita catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semiperiferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] e famiglia, con contratto di locazione stipulato in data 10/07/2007 per l'importo di euro 280,00 con cadenza mensile

Registrato all'Agenzia delle Entrate di Badia Polesine il 17/07/2007 ai nn.1434 serie 3

Tipologia contratto: 4+4 uso abitativo, scadenza 10/07/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: entro il 10-01-2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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 BANCA PER LA CASA SPA contro [REDACTED];

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: €



180.000,00; Importo capitale: € 90.000,00 ; A rogito di Notaio Dott. Beniamino Itri di Lonigo in data 30/08/2006 ai nn. 120813/18566; Iscritta a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 14/09/2006 ai nn. 10924/2719.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di PRISMA SPV srl contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 16/10/2023 ai nn. 2396 trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 11/12/2023 ai nn. 10437/7783;

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: [REDACTED] proprietario per 1/2 [REDACTED] proprietaria per 1/2 dal 29/02/1984 al 17/11/1997. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Umberto Barbieri di Ficarolo, in data 29/02/1984 Rep. nn. 2699/647; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 21/03/1984, al n. 1739 Part..

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria per 1/1 dal 17/11/1997 al 06/04/2006 . In forza di accettazione eredità con beneficio d'inventario - a rogito di Tribunale di Rovigo , in data 27/01/1998 Rep. n. 312; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 02/01/2002, al n. 18 Part..

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario per 1/1 dal 06/04/2006 al 30/08/2006 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Rovigo , in data 06/04/2006, Rep. n. 483/2006; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 10/05/2006, al n. 2944 Part..



Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 proprietario per 1/1 dal 30/08/2006 ad oggi (**attuale proprietario**) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Beniamino Itri di Lonigo, in data 30/08/2006, Rep. n. 120812/18565; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 13/09/2006, ai nn. 10907/5879.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Realizzazione di garage in bimattoni forati intonacati e copertura in laterocemento armato.

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 4998/1986

Rilascio in data 23/08/2006 al n. di prot. 4998/1986

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Presentazione in data 19/03/1987 al n. di prot. 1265/87

Rilascio in data 24/03/1987 al n. di prot. 25/87

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Diverse dimensioni dei vani interni fuori tolleranza, la tramezza tra ingresso e soggiorno risulta di altezza più bassa del soffitto.

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

Descrizione delle opere da sanare: Tutte

Competenze professionali per la redazione della pratica edilizia in sanatoria, compresa la sanzione edilizia ed i diritti di segreteria, salvo il conguaglio al momento della presentazione della pratica. : € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Zona urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 26/2007
Zona omogenea:	B2 Semiestensiva esistente
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate.

Descrizione: di cui al punto **Abitazione accostata con garage e piccolo cortile esclusivo**



tipanico condizioni: **discrete**

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

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

Rivestimento ubicazione: **Pareti e soffitti** materiale: **intonaco civile tinteggiato** condizioni: **discrete**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **assente**

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: **sufficienti** conformità: **da verificare la conformità**

Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in 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: **sufficienti** conformità: **da verificare la conformità e collaudare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** rete di distribuzione: **stufe a pellets** diffusori: **stufa** condizioni: **discrete** conformità: **da verificare la conformità**
Note: Il riscaldamento dell'acqua sanitaria avviene tramite scaldabagno a GPL.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al Piano Terra	sup reale lorda	94,28	1,00	94,28
Garage	sup reale lorda	19,59	0,50	9,80
Cortile esclusivo	sup reale lorda	50,13	0,10	5,01
		164,00		109,09



Informazioni relative al calcolo della superficie:

Si precisa che la superficie reale è stata calcolata mediante rilievo metrico, effettuato con misuratore elettronico, in sede di sopralluogo unitamente al rilievo fotografico.

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 Castelmasza; 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 accostata.**

Stima con il metodo di costruzione deprezzato € 49.090,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al Piano Terra	94,28	€ 450,00	€ 42.426,00
Garage	9,80	€ 450,00	€ 4.410,00
Cortile esclusivo	5,01	€ 450,00	€ 2.254,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.090,50
Valore corpo			€ 49.090,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 49.090,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 49.090,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione accostata con garage e piccolo cortile esclusivo		109,09	€ 49.090,50	€ 49.090,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 7.363,58
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Detrazione per smaltimento lastre in eternit, nella copertura dell'ap-	€ -320,00



pendice del garage esterna, e sostituzione con lastre in lamiera zincata monostrato.

Detrazione per Contratto di Affitto con scadenza 10-07-2027 (-10,67%) € -5.237,96

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **32.168,97**

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO UNICO € 32.000,00 (trentaduemila/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.
5. documentazione varia (contratto di locazione)

Pontecchio Polesine, 11-03-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Sacchetto



MODULANO
F. 10/100



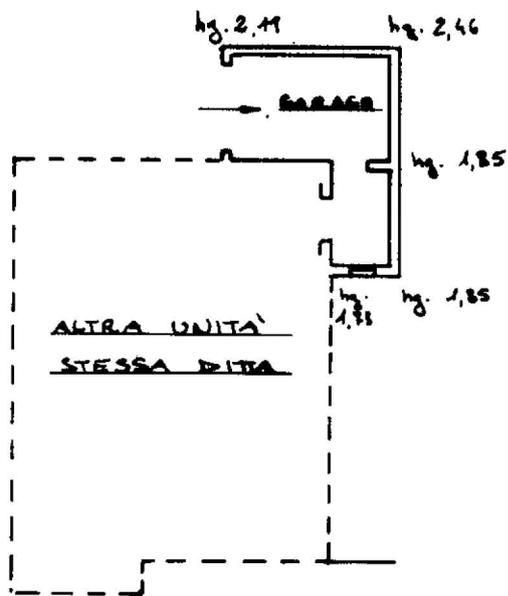
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 8/81 (CEU)

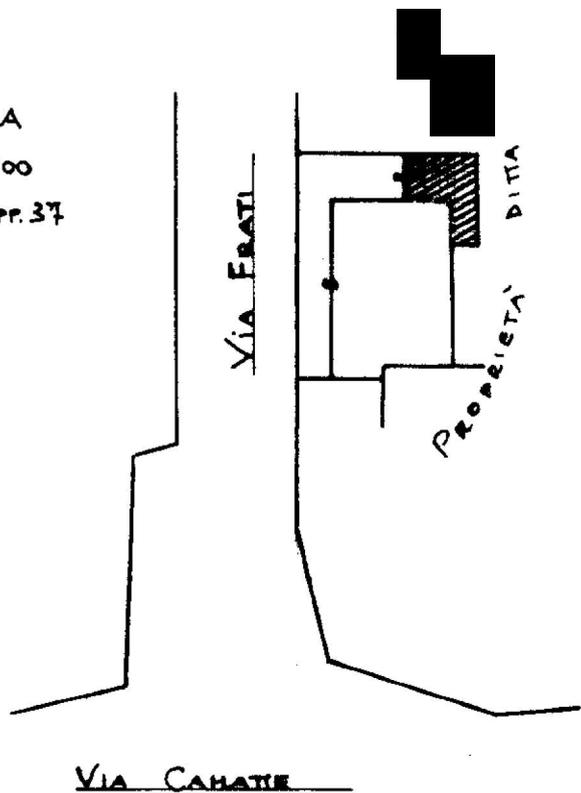
L. 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASTELMASSA via FRATI civ. 4

PIANO TERRA



PLANIMETRIA
SCALA 1/500
FOGLIO 10 MAP. 37



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Ultima planimetria in atti

RISERVATO ALL'UFFICIO

- 6 SIA 1000

Data presentazione: 06/06/1990 - Data: 11/03/2024

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione:

n. 37 sub. 2



115

man 01
Fabbricati - Situazione al 11/03/2024 - Comune di CASTELMASSA (C207) - < Foglio 10 - Particella 37 - Subalterno 2 >
Catasto di Fabbricati - Situazione al 11/03/2024 - Comune di CASTELMASSA (C207) - < Foglio 10 - Particella 37 - Subalterno 2 >
PA@MCT.Empresso.Da: ARUBAPEC.S.P.A. NG.CA.3.Serial#: 3140d1b55b006c6a831cdf5a9994b4f1