
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **GUBER BANCA S.p.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **155/2023**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**
Custode: **I.V.G. ROVIGO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – Abitazione singola con garage

Esperto alla stima: Ing. FABIO BERTI
Codice fiscale: BRTFBA89P30H620S
Partita IVA: 01517810295
Studio in: via Gramsci 28 - 45014 Porto Viro (RO)
Telefono: 338/4439416
Email: info@studio-berti.com
Pec: fabio.berti@ingpec.eu



Beni in Ariano Nel Polesine (RO)
Via Sergio Pavanati n. 5

Lotto: 001

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Sergio Pavanati n. 5 - // - Ariano Nel Polesine (RO) - 45012

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 25, particella 606, subalterno 2, scheda catastale Sez. Urb. AR, indirizzo Via Pavanati n. 5, scala //, interno //, piano T, comune ARIANO NEL POLESINE, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,0, superficie 130, rendita € 506,13

Categoria: box auto [C6]

foglio 25, particella 606, subalterno 3, scheda catastale //, indirizzo Via Pavanati n. 5, scala //, interno //, piano T, comune ARIANO NEL POLESINE, categoria C/6, classe 2, consistenza 37, superficie 37, rendita € 97,46

foglio 25, particella 606, scheda catastale ente urbano, superficie catastale are 08 ca 50

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile (A/2) e box auto (C/6) sito in Ariano Nel Polesine (RO) CAP: 45012 frazione: //, Via Sergio Pavanati n. 5

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 25, particella 606, subalterno 2, scheda catastale Sez. Urb. AR, indirizzo Via Pavanati n. 5, scala //, interno //, piano T, comune ARIANO NEL POLESINE, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,0, superficie 130, rendita € 506,13

Confini: L'immobile è confinante sul lato est e sud con strada pubblica mentre sul lato nord e ovest con altra Proprietà.

Intestazione: foglio 25, particella 606, subalterno 3, scheda catastale //, indirizzo Via Pavanati n. 5, scala //, interno //, piano T, comune ARIANO NEL POLESINE, categoria C/6, classe 2, consistenza 37, superficie 37, rendita € 97,46



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ARIANO NEL POLESINE, foglio 25, particella 606, scheda catastale ente urbano, superficie catastale are 08 ca 50

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

note: In relazione all'immobile di cui al Fg. 25 Part. 606 Sub. 2 e 3 si segnala quanto segue:

- Variazione stato d'uso del garage ad appartamento
- Inglobamento di camera da letto presente sul sub. 2 e inserimento della stessa sul sub. 3, previa chiusura di porta camera sul sub. 2 e apertura porta camera su sub. 3.

Note generali: *Si segnala che relativamente al Fg. 25 Part. 606 Sub. 3 lo scrivente Perito non ha potuto rilevare le dimensioni dei locali in quanto abitato da [REDACTED] che non ha acconsentito al sopralluogo.*

3. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Edificio ad uso residenziale sito in Comune di Ariano nel Polesine (RO) Via Sergio Pavanati n. 5 situata in quartiere di tipo residenziale in zona di tipo B2 (residenziale di completamento art. 14 NTA).

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: //.

Attrazioni paesaggistiche: //.

Attrazioni storiche: //.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

4. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] Si segnala che relativamente al Fg. 25 Part. 606 Sub. 3 lo scrivente Perito non ha potuto rilevare le dimensioni dei locali in quanto abitato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Si segnala che relativamente al Fg. 25 Part. 606 Sub. 3 lo scrivente Perito non ha potuto rilevare le dimensioni dei locali in quanto abitato da [REDACTED] che non ha acconsentito al sopralluogo.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

5.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca annotata a favore di GUBER BANCA S.P.A.;



Importo ipoteca: € 124.451,45 ; Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 09/10/2023

5.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di GUBER BANCA S.P.A.;
- Importo pignoramento: € 124.451,45 ; Notificato in data 25/07/2023

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.000,00 €.

7. ATTUALI PROPRIETARI:



8. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 123/1985
Intestazione: Costruzione di un fabbricato di civile abitazione
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di un fabbricato di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 29/08/1985
Rilascio in data 27/03/1986 al n. di prot. 760
Abitabilità/agibilità in data 23/03/1987

Numero pratica: 46/1987
Intestazione: Variante concessione edilizia n. 760 del 27/03/1986 avente oggetto la costruzione di un fabbricato d'abitazione
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: Costruzione di un fabbricato d'abitazione
Oggetto: variante
Presentazione in data 21/03/1987
Rilascio in data 08/04/1987 al n. di prot. 891

8.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Variazione Stato Uso da Garage ad Appartamento e accorpamento di una camera presente al sub. 2 che è stata conglobata nel sub. 3.

Regolarizzabili mediante:

- SANATORIA EDILIZIA ED URBANISTICA

Descrizione delle opere da sanare:

- Variazione Stato Uso da Garage ad Appartamento e accorpamento di una camera presente al sub. 2 che è stata conglobata nel sub. 3.



Note: Gli oneri complessivi sono già stati calcolati nella pagina relativa all'URBANISTICA.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

8.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Dichiarazione del Proprietario di VARIAZIONE DELLO STATO D'USO DEL GARAGE AD APPARTAMENTO.

Regolarizzabili mediante:

- SANATORIA EDILIZIA ED URBANISTICA

Descrizione delle opere da sanare:

- Variazione Stato Uso da Garage ad Appartamento e accorpamento di una camera presente al sub. 2 che è stata conglobata nel sub. 3.

SPESE DI PRATICA DI SANATORIA, PROGETTO E NUOVO ACCATASTAMENTO.: € 6.000,00 SANZIONI E ONERI DI SANATORIA: € 1.500,00

Spese di sanatoria, Accatastamento e Oneri presunti: **€ 7.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Trattasi di immobile adibito ad abitazione (sub. 2) caratterizzato da un unico piano e un garage interno (sub. 3). E' costituito di un locale cucina, una zona pranzo-soggiorno, due camere da letto e un bagno accedibili dal corridoio centrale.

Si segnala che nella zona garage (sub. 3), il Proprietario dichiara che è stato realizzato un appartamento per un familiare nel quale è presente un wc che risulta appartenente al sub. 2. Tale zona infatti non è stata possibile rilevarla a causa dell'occupazione dei locali e della richiesta dello stesso proprietario di non accedervi.

Inoltre una camera da letto facente parte dell'immobile di cui al sub. 2 è stata conglobata con il garage (sub. 3). L'accesso alla camera da letto è stato chiuso abusivamente sul sub. 2 ed è stato aperto sul sub. 3.

Gli impianti elettrici risultano conformi all'epoca di costruzione (1987), l'impianto idraulico non è stato possibile valutarlo e ad ogni modo è stato dichiarato dal Proprietario conforme.

I serramenti interni ed esterni sono in legno e risalenti all'epoca di costruzione.

L'immobile risulta dotato di caldaia.

All'esterno il fabbricato è caratterizzato da giardino pertinenziale e in stato mediocre. La copertura risale



all'epoca di costruzione e a detta del Proprietario non presenta problemi infiltrativi.

9. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **127,27**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 m

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

Stato di manutenzione generale:

- mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

- Nei locali interni negli angoli sul lato esterno è riscontrabile della muffa e non si è potuto valutare approfonditamente le intere pareti a causa della presenza del mobilio di arredo dei locali. All'esterno lo stato di manutenzione si può considerare mediocre e necessita di manutenzione nelle malte/intonaci e nel rivestimento di finitura. I serramenti interni sono riconducibili all'epoca di costruzione dell'edificio. Le tapparelle risultano in mediocre stato di conservazione.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1987
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	//
Note	//

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a condensazione
Stato impianto	Abitazione
Potenza nominale	//
Epoca di realizzazione/adeguamento	//
Esiste la dichiarazione di conformità	//

Condizionamento e climatizzazione:



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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cucina	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
Soggiorno	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
Camera da letto	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
Camera da letto	sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
Camera da letto	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
WC 1	sup lorda di pavimento	8,20	1,00	8,20
WC2	sup lorda di pavimento	2,80	1,00	2,80
Garage	sup lorda di pavimento	35,27	1,00	35,27
		127,27		127,27

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto con altri beni presenti nella zona (o analoghe) aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche sufficientemente simili ai beni in oggetto, utilizzando un comune parametro tecnico, ed avendo riguardo al valore di trasformazione del bene, dato dalla differenza tra il più probabile valore di mercato del bene trasformato ed i costi necessari per la trasformazione.

10.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;
 Agenzia delle Entrate;
 Agenzie Immobiliari del Territorio;
 Ufficio tecnico di Ariano nel Polesine.



10.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.144,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cucina	15,00	€ 650,00	€ 9.750,00
Soggiorno	20,00	€ 650,00	€ 13.000,00
Camera da letto	16,00	€ 650,00	€ 10.400,00
Camera da letto	14,00	€ 650,00	€ 9.100,00
Camera da letto	16,00	€ 650,00	€ 10.400,00
WC 1	8,20	€ 650,00	€ 5.330,00
WC2	2,80	€ 650,00	€ 1.820,00
Garage	35,27	€ 350,00	€ 12.344,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 72.144,50
Valore corpo			//
Valore Accessori			//
Valore complessivo intero			//
Valore complessivo diritto e quota			//

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2+C6]	127,27	€ 72.144,50	€ 72.144,50

10.4 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%) € 10.821,68

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.500,00

10.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 53.822,83

Arrotondato € 54.000,00 (cinquantaquattromila/00)

Porto Viro, 15 marzo 2024.

L'Esperto alla stima
Ing. FABIO BERTI

Firmato digitalmente da
FABIO BERTI
CN = BERTI FABIO
C = IT

Allegati:

- A) Documentazione ipotecaria
- B) Documentazione catastale
- C) Documentazione Urbanistica
- D) Documentazione Fotografica

