

FABIO BERTI

CN = BERTI
FABIO
C = IT

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **21/2024**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – Abitazione Popolare con Garage

Esperto alla stima: Ing. FABIO BERTI
Codice fiscale: BRTFBA89P30H620S
Partita IVA: 01517810295
Studio in: via Gramsci 28 - 45014 Porto Viro
Telefono: 3384439416
Email: info@studio-berti.com
Pec: fabio.berti@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Trento n. 155 - // - San Martino Di Venezze (RO) - 45030

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 14, particella 505, subalterno 1, indirizzo Via ROMA, piano T-1, comune SAN MARTINO DI VENEZZE, categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 130, rendita € 182,83 €

foglio 14, particella 505, subalterno 2, piano T, comune SAN MARTINO DI VENEZZE, categoria C/6, classe 1, consistenza 24, superficie 24, rendita € 45,86 €



Beni in San Martino Di Venezia (RO)
Via Trento n. 155

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 popolare [A4] sito in San Martino Di Venezia (RO) CAP: 45030, Via Trento n. 155

Quota e tipologia del diritto

Diritto di: Piena Proprietà per 1/1 del

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 14, particella 505, subalterno 1, indirizzo Via ROMA, piano T-1, comune SAN MARTINO DI VENEZZE, categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 130, rendita € 182,83 €

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 14, particella 505, subalterno 2, piano T, comune SAN MARTINO DI VENEZZE, categoria C/6, classe 1, consistenza 24, superficie 24, rendita € 45,86 €
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile situato in Via Trento n. 155 a San Martino di Venezia (RO) si colloca in un quartiere residenziale in zona prettamente agricola non distante dal Comune di San Martino di Venezia (circa 600 m).

Caratteristiche zona: semicentrale normale/agricola

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: //.

Servizi offerti dalla zona: // .

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali di stampo agricolo

Importanti centri limitrofi: //.

Attrazioni paesaggistiche: //.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Importo ipoteca: € 172.400,00 di cui Importo capitale: € 86.200,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata anni 30, come da rogito di Merlo Paolo in data 03/05/2007 ai nn. 98888/17507

4.1.2 Pignoramenti:

- Verbale di Pignoramento Immobili annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Iscritto/trascritto a UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI ROVIGO in data 31/01/2024 ai nn. 215

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Milazzo, in data 29/03/1978, ai nn. 43405.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 03/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Merlo Paolo, in data 03/05/2007, ai nn. 98887/17506. (Diritto di Proprietà per 1/1)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **CONDONO EDILIZIO N. 17 DEL 14/11/1990**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Note tipo pratica: CONDONO EDILIZIO

Per lavori: Costruzione superfici non autorizzate.

Rilascio in data 14/11/1990 al n. di prot. 17.



Si segnala che per la costruzione originaria dell'immobile non è stata reperita alcuna pratica edilizia. (Vedi comunicazione UFFICIO TECNICO COMUNALE Del 22/04/2024 prot. 3249)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4] e garage [C6]

Dall'analisi dei documenti visionati e reperiti si attesta la conformità edilizia.

Si segnala che a causa dell'impossibilità di entrare nel garage per la presenza di fitta vegetazione e materiale all'interno non si dichiara per tale immobile (fg. 14 Mapp. 505 Sub. 2) la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	CONSIGLIO COMUNALE N. 8 DEL 30/03/2011
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Dall'analisi dei documenti visionati e reperiti si attesta la conformità urbanistico – catastale.

Si segnala che a causa dell'impossibilità di entrare nel garage per la presenza di fitta vegetazione e materiale all'interno non si dichiara per tale immobile (fg. 14 Mapp. 505 Sub. 2) la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A**

L'immobile di cui trattasi è una residenza di tipo popolare situata in Via Trento n. 155 (Via Roma indicata al catasto) nel Comune di S. Martino di Venezze (RO). La zona è adibita a quartiere residenziale di stampo prettamente agricolo, tipico delle zone della Provincia di Rovigo.

La strada di accesso per raggiungere l'abitazione termina con una strada privata chiusa.

L'immobile dista circa 600/700 m dal Comune di San Martino di Venezze e a circa 100 m da Via Roma dove si trovano alcuni negozi.

All'atto del sopralluogo dello scrivente risultava libera e svuotata parzialmente dal mobilio.

L'immobile A/4 è composto da 2 piani fuori terra e risulta caratterizzato da tetto in coppi degradati e pluviali insufficienti. Inoltre l'accesso avviene sotto un portico/tettoia di ferro che sostiene una vite.

E' composto altresì da un immobile accatastato in categoria C/6 in muratura di cemento non intonacata in pessimo stato di manutenzione.

L'immobile A/4 è composto:



PIANO TERRA : Stanza Pranzo, Stanza Soggiorno, Stanza Caldaia Lavanderia, WC

PIANO PRIMO ACCEDIBILE DA SCALA INTERNA : Zona Letto, Zona Letto, Sottotetto.

L'immobile C/6 è composto:

PIANO TERRA: Garage, ripostiglio e pollaio.

1. Quota e tipologia del diritto

Diritto di: Piena Proprietà per 1/1

Superficie complessiva di circa mq **130,03**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50 (media Piano Terra) - Il sottotetto al P.P. parte da un'altezza di m. 2,70 per arrivare a circa 1,60 m.

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si può considerarsi in condizioni generali insufficienti.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni ed esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuri materiale protezione: legno condizioni: pessime
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: insufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: insufficienti
Pavim. Esterna	materiale: non rilevato condizioni: pessime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: pessime
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro con- dizioni: pessime
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: al rustico condizioni: pessime

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: pessime conformità: non a norma
-----------	---



Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano**
condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	ante 1967
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	//

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CALDAIA A CONDENSAZIONE CON TERMOSIFONI
Stato impianto	PRECARIO/INSUFFICIENTI
Potenza nominale	//
Epoca di realizzazione/adequamento	//
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CUCINA	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
SOGGIORNO	sup lorda di pavimento	17,51	1,00	17,51
CALDAIA /LA-VANDERIA	sup lorda di pavimento	18,42	1,00	18,42
WC	sup lorda di pavimento	5,12	1,00	5,12
LETTO 1	sup lorda di pavimento	17,51	1,00	17,51



LETTO 2	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
SOTTOTETTO	sup lorda di pavimento	28,35	1,00	28,35
SCALE	sup lorda di pavimento	3,12	1,00	3,12
		130,03		130,03

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Accessori

1. Garage Identificato al n. FG. 14 MAPP. 505 SUB 2
 Posto al piano T
 Sviluppa una superficie complessiva di 24 mq
 Destinazione urbanistica: C/6 cl. 1
 Valore a corpo: **€ 4.800,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 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.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ROVIGO;
 Ufficio tecnico di SAN MARTINO DI VENEZZE;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: ROVIGO e PROVINCIA.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Garage**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.927,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CUCINA	20,00	€ 500,00	€ 10.000,00
SOGGIORNO	17,51	€ 500,00	€ 8.755,00
CALDAIA /LAVANDERIA	18,42	€ 500,00	€ 9.210,00
WC	5,12	€ 500,00	€ 2.560,00
LETTO 1	17,51	€ 500,00	€ 8.755,00
LETTO 2	20,00	€ 500,00	€ 10.000,00
SOTTOTETTO	28,35	€ 250,00	€ 7.087,50
SCALE	3,12	€ 500,00	€ 1.560,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 57.927,50
Valore corpo	€ 57.927,50
Valore Accessori	€ 4.800,00
Valore complessivo intero	€ 62.727,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 62.727,50

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 popolare [A4] con annesso Garage	130,03	€ 62.727,50	€ 62.727,50

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%)	€ 9.409,13
Decurtazione per Condizione/Stato Immobile	€ 5.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 48.318,38
---	--------------------

Arrotondato € 48.500,00 (quarantottomilacinquecento/00)

Porto Viro, 29 aprile 2024.

L'Esperto alla stima
Ing. FABIO BERTI

Allegati:

- A) Documentazione ipotecaria
- B) Documentazione catastale
- C) Documentazione Urbanistica (CDU)
- D) Documentazione Fotografica
- E) Nota Comune di S. M. Di Venezzè – Ufficio Tecnico

