

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

promossa da: **PRISMA SPV S.R.L.**

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **184/2023**

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 – Abitazione con garage e terreno in zona Agricola.\_REV. 02**

**Esperto alla stima:** Ing. FABIO BERTI  
**Codice fiscale:** BRTFBA89P30H620S  
**Partita IVA:** 01517810295  
**Studio in:** via Gramsci 28 - 45014 Porto Viro (RO)  
**Telefono:** +39 338/4439416  
**Email:** info@studio-berti.com  
**Pec:** fabio.berti@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Coati n. 766 - // - Salara (RO) - 45030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:**

foglio 14, particella 148, subalterno 3, indirizzo Via Coati n. 766, piano T-1, Comune SALARA, categoria A/3, classe 1, consistenza 10 vani, superficie 239 mq, rendita € 464,81

foglio 14, particella 148, subalterno 4, indirizzo Via Coati n. 766, piano T-1, Comune SALARA, categoria C/2, classe 1, consistenza 119 mq, superficie 119 mq, rendita € 184,38

sezione censuaria SALARA foglio 14, particella 148, superficie catastale are 08 ca 98

Beni in **Salara (RO)**  
Località/Frazione //  
Via Coati n. 766

**Lotto: 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

sito in Salara (RO) CAP: 45030 frazione: Via Coati n. 766

**Quota e tipologia del diritto**

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

**Quota e tipologia del diritto**

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 14, particella 148, subalterno 3, indirizzo Via Coati n. 766, piano T-1, comune SALARA, categoria A/3, classe 1, consistenza 10 vani, superficie 239 mq, rendita € 464,81

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 14, particella 148, subalterno 4, indirizzo Via Coati n. 766, piano T-1, comune SALARA, categoria C/2, classe 1, consistenza 119 mq, superficie 119 mq, rendita € 184,38

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria SALARA, foglio 14, particella 148, superficie catastale are 08 ca 98

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note: Si dichiara la conformità catastale relativamente alle schede catastali rilevate in loco, preso atto dell'impossibilità di accedere al locale garage a causa dell'occupazione dello stesso con materiale e attrezzatura varia.

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

L'immobile è situato in una zona prettamente agricola.

**Caratteristiche zona:** periferica degradata

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: //.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** //.

Attrazioni paesaggistiche: //.

Attrazioni storiche: //.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

### 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 n. 2452 del 04.11.2008 a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. contro [REDACTED] (quota ½ di piena proprietà), [REDACTED] debitore non datore di ipoteca; per euro 79.500,00 di cui euro 53.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni come da atto notarile Rogito Paladini Alessio in data 28/10/2008 rep. 76/64.

Nota di iscrizione R.G. 11010, R. Particolare n. 2452, pres. N. 4 del 04/11/2008

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare a favore di PRISMA SPV S.R.L. (domicilio ipotecario eletto: Avv. [REDACTED]) contro [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 22/10/2023 rep. 2304/2023.

Nota di trascrizione R.G. 10435, R. particolare n. 7781, pres. N. 2 del 11/12/2023.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale://

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

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: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vincolo di fascia di rispetto stradale

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: //

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 18/01/2001 al 06/03/2006.

Dichiarazione di successione presso Ufficio Registro di Castelmasa il 18/01/2002 n. 47/196 a favore [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] (deceduto [REDACTED]) per l'intera proprietà. Atto di accettazione tacita di eredità a rogito Dott. Bignozzi del 16/12/2004 rep. 2900/960.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 06/03/2006 al 29/01/2007 da Dichiarazione di

Successione del 06/03/2006 n. 16/415 Ufficio Registro di Nizza Monferrato a favore de [REDACTED] [REDACTED] per diritti ½ di p.p. contro [REDACTED] deceduta il [REDACTED]. Atto notarile di Accettazione tacita d'eredità a rogito Dott. Bignozzi del 18/10/2007 n. rep. 9941/5200.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 29/01/2007 al

28/10/2008 da Dichiarazione di Successione del 29/01/2007 n. 16/415 Ufficio Registro di Genova per decesso del [REDACTED] avvenuto il giorno [REDACTED]. Atto notarile di Accettazione tacita d'eredità a rogito Dott. Bignozzi del 18/10/2007 n. rep. 9941/5200

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 28/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Paladini Alessio, in data 04/11/2008, ai nn. 6553.1/2008.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Si rileva che nonostante come dichiarato dal Comune di Salara - Ufficio Tecnico Resp. non è reperibile alcun titolo edilizio. (dichiarazione allegata)

**7.1 Conformità edilizia:**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: Con riferimento alla conformità edilizia non è stato possibile effettuare alcun rilievo metrico dei locali a causa dell'impossibilità di accesso a causa delle attrezzature riscontrate e anche a causa della mancanza di condizioni igienico - sanitarie sufficienti.

Inoltre si rileva che nonostante come dichiarato dal Comune di Salara - Ufficio Tecnico Resp. non è reperibile alcun titolo edilizio. (dichiarazione allegata)

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA E2 - Zona Agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI, FASCIA DI RISPETTO STRADALE
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	//
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	//
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	//
Rapporto di copertura:	//
Altezza massima ammessa:	//
Volume massimo ammesso:	//

**Descrizione: di cui al punto A**

Trattasi di immobile in condizione manutentive precarie. E' costituito al piano terra di un locale cucina, una zona pranzo, un wc, un atrio ed una lavanderia. Al piano primo accessibile dalla scala interna si giunge in una zona dalla quale si accedono a tre stanze da letto.

Gli impianti elettrici non risultano a norma, l'impianto idraulico non è stato possibile valutarlo in quanto inaccessibile a causa della quantità di attrezzatura varia presente nei locali.

I serramenti interni ed esterni sono in legno e inadeguati e mai manutentati.

Non è stato rilevato alcun impianto termico o caldaia, anche se è presente in copertura un fumaio annerito dalla cenere.

Le cantine e le relative soffitte non è stato possibile accedervi in quanto impossibilitati all'accesso.

L'Annesso o Garage non è stato possibile accedervi a causa dell'occupazione dello stesso da materiali e cose che ne rendevano impossibile l'ingresso.

Tutto l'intero immobile è in stato di degrado e mancante di condizioni igieniche sufficienti alla buon vivere.

All'esterno il fabbricato si presenta in pessimo stato manutentivo e con visibile degrado. Non si possono definire sufficienti i pluviali e le grondaie che sono in qualche tratto addirittura assenti.

**1. Quota e tipologia del diritto**

500/1000 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

## 2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **239,00 (A/3), 119 (C/2)**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: //

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: //; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 circa

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: precario

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo completo è in precaria condizione generale e non rispetta gli standard qualitativi in materia di igiene.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

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

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del fabbricato è stata determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (S.E.L.) come codificata dal Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE A/3	sup lorda di pavimento	239,00	0,20	47,80
GARAGE C/2	sup lorda di pavimento	119,00	0,20	23,80
TERRENO	sup reale lorda	898,00	0,20	179,60
		<b>1.256,00</b>		<b>251,20</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

## 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;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Rovigo;

Altre fonti di informazione: Conoscenza diretta e informazioni assunte presso gli operatori economici della zona..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.863,45.

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.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE A/3	47,80	€ 650,00	€ 31.070,00
GARAGE C/2	23,80	€ 280,00	€ 6.664,00
TERRENO	179,60	€ 60,00	€ 10.776,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.510,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 48.510,00
Condizioni del fabbricato e dei locali detrazione del 40.00%	€ -19.404,00
Valore complessivo intero	€ 29.106,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	//	251,20	€ 29.106,00	€ 29.106,00

**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% )

€ 4.365,90

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 24.740,10**

**Arrotondato € 25.000,00 (venticinquemila/00)**

Porto Viro, 26 giugno 2024.

L'Esperto alla stima  
**Ing. FABIO BERTI**

**Allegati:**

- A) Documentazione catastale
- B) Documentazione Fotografica
- C) Dichiarazione COMUNE DI SALARA
- D) C.D.U.
- E) Iscrizioni e Trascrizioni
- F) Relazione Notarile proprietà