

*Al Giudice delle Esecuzioni Immobiliari*

**Dott. MARCO PESOLI**

*c/o Tribunale di Rovigo - Sede Palazzo Paoli*

*Via Mazzini, 1*

**45100 ROVIGO**

**Oggetto:** E.I. n. 112/2022 R.G.E. riunita alle E.I. n. 91/2023 e 79/2024

OLYMPIA SPV S.R.L. c/ [REDACTED]

Deposito Elaborato Peritale integrativo e sostitutivo

Ill.mo

Facendo seguito a quanto disposto nell'udienza del 04/10/2024 in allegato alla presente si è a trasmettere l'Elaborato Peritale integrativo e sostitutivo di quello depositato in data 16/02/2024, relativo alla E.I. di cui all'oggetto.

Si resta a disposizione per ogni ed eventuale chiarimento.

Si ringrazia per l'attenzione riservataci.

Distinti saluti.

Ceregnano, lì 11 Ottobre 2024

Il Perito

Geom. Ruben Sagredin



# TRIBUNALE DI ROVIGO

- Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 112/2022  
riunita alle N. 91/2023 e 79/2024
- Giudice Esecuzione: Dott. MARCO PESOLI
- Custode Giudiziario: Dott.ssa ROMINA BRESSAN

- OGGETTO : ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 112/2022  
riunita alle N. 91/2023 e 79/2024

- ESECUTATI :

[REDACTED]

- PROCEDENTE : OLYMPIA SPV S.R.L.  
(Avv. [REDACTED])

- INTERVENUTI : Nessuno



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

Promossa da: **OLYMPIA SPV S.R.L.**

Contro: 

N° Gen. Rep. **112/2022 riunita alle n. 91/2023 e 79/2024**

Giudice delle esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa ROMINA BRESSAN**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
INTEGRATIVO E SOSTITUTIVO  
a quello depositato in data 16/02/2024**

**Lotto Unico**

Esperto alla stima: **Geom. Ruben Sagredin**

Codice fiscale: SGRRBN47P16C500D

Partita IVA: 00140200296

Studio in: Via G. Verdi 28 - 45010 Ceregnano (RO)

Telefono e Fax: 0425 479096

e-mail: geom.r.sagredin@virgilio.it



**LOTTO UNICO**

Beni in **Fratta Polesine (RO) loc. Paolino**  
Via Bassa Paolino

**PREMESSA:**

Il presente Elaborato Peritale è da intendersi integrativo e sostitutivo di quello depositato in data 16/02/2024 in quanto è stato aggiornato in base a quanto disposto dal G.E. Dott. Marco Pesoli nell'udienza del 04/10/2024, che chiedeva di aggiornare la perizia a seguito dell'ultima integrazione di Pignoramento.

Ad evasione di ciò il sottoscritto Perito ha provveduto ad aggiornare l'Elaborato precisando nel contempo che i valori di stima non hanno subito variazioni.

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

**Identificativo corpo: A**

Proprietà di un fabbricato ad uso CIVILE ABITAZIONE con annessi accessori esterni ed area cortiliva, sito a Fratta Polesine (RO) loc. Paolino, Via Bassa Paolino n. 795/A.

La civile abitazione è composta da: al P.T. ingresso, soggiorno, cucina, cucinino, saletta, wc, vano scala, al P.1° corridoio, n. 3 letto, bagno, poggiatesta. Gli accessori esterni sono composti da: n. 2 ripostigli.

L'unità immobiliare, posta su P.T. e P.1°, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 168,00 per l'abitazione e mq 22,00 per gli accessori esterni.

Identificata al Catasto Fabbricati: Comune di Fratta Polesine - Fog. 21 Mapp. 44 subalterno 6, Categoria A/4, Classe 1, P.T. - 1°, Cons. vani 8, R.C.: € 247,90, intestata a [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

Il fabbricato insiste sull'area censita al Catasto Terreni: Comune di Fratta Polesine - Fog. 21 Mapp. 44 Ente Urbano di Ha 0.04.10.

**Identificativo corpo: B**

Proprietà di un APPEZZAMENTO DI TERRENO sito a Fratta Polesine (RO) loc. Paolino, Via Bassa Paolino.

Superficie complessiva Ha 0.17.43.

Identificato al Catasto Terreni: Comune di Fratta Polesine - Fog. 21 Mapp. 382, Sem. Arb., Classe 3, Ha 0.17.43, R.D.: € 11,70, R.A.: € 9,00, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

Il tutto facente parte di un unico corpo posto tra i confini: a Nord Via Bassa Paolino, ad Est Mapp.li 164, 204 e 375, a Sud Mapp. 243, ad Ovest Mapp.li, 205 e 40, salvis.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di un fabbricato ad uso civile abitazione posta su P.T. e P.1° con annessi accessori esterni posti al P.T., area cortiliva ed un appezzamento di terreno agricolo (\*), per quanto allo stato dei luoghi il fabbricato principale trovasi in discreto/carente stato di manutenzione, i ripostigli invece sono in stato di carente manutenzione. Sul posto, in aderenza sui lati Nord e Sud dell'accessorio esterno, ve ne sono altri in precario stato di manutenzione, conservazione ed abusivi (\*\*).

(\*) Si evidenzia che sul lato Est del Mapp. 382 viene esercitata anche servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore di terzi.

(\*\*) Questi risultano essere non sanabili e pertanto da demolire.

Per mera informazione si evidenzia che in corrispondenza della porta d'entrata dell'abitazione vi è una piccolissima veranda in alluminio che, date le dimensioni e particolarità, si è scelto di non prenderla in considerazione.



Caratteristiche zona: agricola.  
Servizi della zona: centro di Fratta Polesine che dista a circa km 4.  
Caratteristiche zone limitrofe: agricole.  
Collegamenti pubblici: Via Bassa Paolino.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati occupati da [REDACTED] in forza di **Contratto di Locazione ad uso abitativo registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Prov.le di Rovigo al n. 3157 Serie 3T in data 07/10/2022.**

Il contratto prevede una durata di quattro anni con decorrenza dal 01/09/2022 e termine al 31/08/2026 ed alla prima scadenza lo stesso si intenderà prorogato per ulteriori quattro anni.

Il canone stabilito è di €. 4.400,00 annui da corrispondere in rate mensili di €. 370,00 ciascuna entro i primi 5 giorni di ogni mese.

**Si precisa che il Contratto di Locazione è stato stipulato in data successiva al Pignoramento.**

### 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: //

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: //

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: //

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: //

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria** (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA PER LA CASA S.P.A.** contro [REDACTED] con atto a firma del Notaio Claudio Gabinio di Rovigo (RO) Rep. n. 181003/17524 in data 19/04/2007, iscritto all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Rovigo - SPI in data 03/05/2007 ai nn. Reg. Gen. 5297 - Reg. Part. 1396.

Importo ipoteca: €. 200.000,00

Importo capitale: €. 100.000,00

Spese: €. 100.000,00

Tasso interesse annuo: 5,8%

Durata: 24 anni

Colpisce la proprietà dei beni in Comune di Fratta Polesine, Catasto Fabbricati: Fog. 21 Mapp. 44 sub. 1 e 4 (ora Mapp. 44 sub. 6).

##### 4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento** derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di **OLYMPIA SPV S.R.L.** contro [REDACTED] con atto giudiziario Rep. n. 1149 in data 12/05/2022, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Rovigo - SPI in data 01/06/2022 ai nn. Reg. Gen. 4516 - Reg. Part. 3270.

Colpisce la proprietà dei beni in Comune di Fratta Polesine, Catasto Fabbricati: Fog. 21 Mapp. 44 sub. 1 e 4 (ora Mapp. 44 sub. 6).

- **Pignoramento** derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di **OLYMPIA SPV S.R.L.** contro [REDACTED] con atto giudiziario Rep. n. 1163 in data 12/06/2023, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Rovigo - SPI in data 30/06/2023 ai nn. Reg. Gen. 5467 - Reg. Part. 4127.

Colpisce la proprietà dei beni in Comune di Fratta Polesine, Catasto Fabbricati: Fog. 21 Mapp. 44 sub. 5 (ora Mapp. 44 sub. 6), Catasto Terreni: Fog. 21 Mapp.le 374 (ora Mapp.le 382).



- **Pignoramento** derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di **OLYMPIA SPV S.R.L.** contro [REDACTED] con atto giudiziario Rep. n. 1274 in data 13/05/2024, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Rovigo - SPI in data 03/06/2024 ai nn. Reg. Gen. 4573 - Reg. Part. 3380.

Colpisce la proprietà dei beni in Comune di Fratta Polesine, Catasto Fabbricati: Fog. 21 Mapp. 44 sub. 6, Catasto Terreni: Fog. 21 Mapp.le 44 E.U. e Mapp.le 382.

4.2.3. Altre trascrizioni: //

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Non conosciute**

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia:** Parzialmente non conforme.

**Necessita di Sanatoria Edilizia per piccole difformità realizzate nel 1976 per l'abitazione e nel 1972 per le cantine, sanabili ai sensi della Legge n. 47/85.**

4.3.2. **Conformità catastale:** Conforme.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **Non conosciute**  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **Non conosciute**  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Non conosciute**

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] e [REDACTED] proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dal 19/04/2007 ad oggi in forza di Atto di Compravendita a firma del Notaio Claudio Gabinio di Rovigo (RO) in data 19/04/2007 Rep. n. 181002/17523, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Rovigo - SPI in data 03/05/2007 ai nn. Reg. Gen. 5295 - Reg. Part. 2858 e nn. Reg. Gen. 5296 - Reg. Part. 2859.

##### 6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] e [REDACTED] proprietari da data antecedente il ventennio fino al 19/04/2007.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'abitazione è stata realizzata in data antecedentemente al 01/09/1967 ed è stata oggetto di ampliamento in forza di **Licenza Edilizia n. 43/75 del 03/07/1975** alla quale ha fatto seguito **Licenza di Abitabilità n. 43/75 rilasciata in data 20/12/1977.**

L'accessorio esterno è stato realizzato in forza di **Nulla Osta n. 17/1972 rilasciato in data 20/04/1972.**

#### DESTINAZIONE URBANISTICA:

In base al C.D.U. Prot. n. 538 rilasciato dal Comune di Fratta Polesine in data 16/01/2024 gli immobili ricadono nella Z.T.O. "N.R.A. Nuclei di edificazione diffusa (ex E4A)" e sono gravati da vincolo paesaggistico.

#### Descrizione **CIVILE ABITAZIONE** di cui al punto **A**

Proprietà di un fabbricato ad uso CIVILE ABITAZIONE con annessi accessori esterni ed area cortiliva, sito a Fratta Polesine (RO) loc. Paolino, Via Bassa Paolino n. 795/A.

La civile abitazione è composta da: al P.T. ingresso, soggiorno, cucina, cucinino, saletta, wc, vano scala, al P.1° corridoio, n. 3 letto, bagno, poggiatesta.

Gli accessori esterni sono composti da: n. 2 ripostigli.



L'unità immobiliare, posta su P.T. e P.1°, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 168,00 per l'abitazione e mq 22,00 per gli accessori esterni.

Identificata al Catasto Fabbricati: Comune di Fratta Polesine - Fog. 21 Mapp. 44 subalterno 6, Categoria A/4, Classe 1, P.T. - 1°, Cons. vani 8, R.C.: € 247,90, intestata a [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

Il fabbricato insiste sull'area censita al Catasto Terreni: Comune di Fratta Polesine - Fog. 21 Mapp. 44 Ente Urbano di Ha 0.04.10.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>CIVILE ABITAZIONE</b>				
<b>Piano terra</b>				
Ingresso	Sup. netta	10,50	1,00	10,50
Soggiorno	Sup. netta	15,09	1,00	15,09
Cucina	Sup. netta	15,20	1,00	15,20
Cucinino	Sup. netta	7,20	1,00	7,20
Saletta	Sup. netta	11,06	1,00	11,06
Wc	Sup. netta	3,26	1,00	3,26
Vano scala	Sup. netta	4,26	1,00	4,26
<b>Piano primo</b>				
Corridoio	Sup. netta	11,77	1,00	11,77
Letto	Sup. netta	15,52	1,00	15,52
Letto	Sup. netta	18,37	1,00	18,37
Letto	Sup. netta	15,40	1,00	15,40
Bagno	Sup. netta	4,13	1,00	4,13
Poggiolo	Sup. netta	3,85	0,30	1,16
	<b>Sup. netta</b>	<b>135,61</b>		<b>132,92</b>
<b>ACCESSORI ESTERNI</b>				
Ripostiglio	Sup. netta	9,80	1,00	9,80
Ripostiglio	Sup. netta	7,70	1,00	7,70
	<b>Sup. netta</b>	<b>17,50</b>		<b>17,50</b>

#### Caratteristiche descrittive dell'abitazione:

*Caratteristiche strutturali del fabbricato principale:*

Fondazioni	non verificate
Strutture verticali	in muratura, condizioni discrete
Solai	in latero-cemento, condizioni discrete
Scale interne	in graniglia di cemento, condizioni discrete
Copertura	a tetto in latero-cemento con manto di copertura in coppi, condizioni discrete

*Componenti edilizie e costruttive dell'abitazione:*

Pareti esterne	in muratura intonacata e tinteggiata, condizioni carenti
Pareti interne	in muratura intonacata e tinteggiata, condizioni discrete
Pavimentazione interna	parte in ceramica e parte in marmette, condizioni discrete
Rivestimenti interni	in ceramica, condizioni discrete
Infissi esterni	controfinestre in alluminio e tapparelle in pvc, condizioni discrete
Infissi interni	in legno, condizioni carenti
Porte interne	in legno tamburato, condizioni carenti
Portone di ingresso	in legno, condizioni carenti

*Impianti dell'abitazione:*

Fognatura	non verificata
Elettrico	esistente, di vecchia realizzazione
Idrico	esistente, di vecchia realizzazione
Termico	esistente, di vecchia realizzazione



**Caratteristiche descrittive degli accessori esterni:***Caratteristiche strutturali del fabbricato principale:*

Fondazioni non verificate  
 Strutture verticali in muratura, condizioni discrete/carenti  
 Copertura a tetto in latero-cemento, condizioni discrete/carenti

*Componenti edilizie e costruttive degli accessori esterni:*

Pareti esterne in muratura intonacata, condizioni carenti  
 Pareti interne in muratura parzialmente intonacata, condizioni carenti  
 Pavimentazione interna in cemento, condizioni precarie  
 Infissi esterni in legno, condizioni carenti  
 Portone di ingresso in legno, condizioni carenti

*Impianti degli accessori esterni:*

Elettrico non valutabile

Descrizione **APPEZZAMENTO DI TERRENO** di cui al punto **B**

Proprietà di un APPEZZAMENTO DI TERRENO sito a Fratta Polesine (RO) loc. Paolino, Via Bassa Paolino.

Superficie complessiva Ha 0.17.43.

Identificato al Catasto Terreni: Comune di Fratta Polesine - Fog. 21 Mapp. 382,

Sem. Arb., Classe 3, Ha 0.17.43, R.D.: € 11,70, R.A.: € 9,00, intestato a

e  
 proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. netta	1.743,00	1,00	1.743,00
	<b>Sup. netta</b>	<b>1.743,00</b>		<b>1.743,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Metodo di stima comparativa, basato sui valori unitari attribuiti per recenti compravendite immobiliari di immobili simili e/o similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, valore riferito alle superfici utili interne dei locali (superficie ragguagliata al 30% per il pogggiolo) comprensivo del valore del terreno circostante e nello stato di manutenzione e di conservazione in cui attualmente si trova ogni singola unità da stimare.

- **Valore unitario assegnato all'ABITAZIONE, pari ad € 500,00/mq**
- **Valore unitario assegnato agli ACCESSORI ESTERNI, pari ad € 100,00/mq**
- **Valore unitario assegnato al TERRENO, pari ad € 3,00/mq**

**8.2. Fonti di informazione**

Agenzia delle Entrate - Territorio di Rovigo, Agenzia delle Entrate - Territorio di Rovigo - SPI, Ufficio Tecnico del Comune di Fratta Polesine, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato di Fratta Polesine, Tecnici Liberi Professionisti e conoscenze dirette.

**8.3. Valutazione corpi****A. CIVILE ABITAZIONE***Stima sintetica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
<b>CIVILE ABITAZIONE</b>			
<b>Piano terra</b>			
Ingresso	10,50	€ 500,00	€ 5.250,00
Soggiorno	15,09	€ 500,00	€ 7.545,00
Cucina	15,20	€ 500,00	€ 7.600,00
Cucinino	7,20	€ 500,00	€ 3.600,00



Saletta	11,06	€ 500,00	€ 5.530,00
Wc	3,26	€ 500,00	€ 1.630,00
Vano scala	4,26	€ 500,00	€ 2.130,00
<b>Piano primo</b>			
Corridoio	11,77	€ 500,00	€ 5.885,00
Letto	15,52	€ 500,00	€ 7.760,00
Letto	18,37	€ 500,00	€ 9.185,00
Letto	15,40	€ 500,00	€ 7.700,00
Bagno	4,13	€ 500,00	€ 2.065,00
Poggiolo	1,16	€ 500,00	€ 580,00
	<b>132,92</b>		<b>€ 66.460,00</b>

- Valore corpo:	€ 66.460,00
- Valore accessori:	€ //
- Valore complessivo intero:	€ 66.460,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 66.460,00

<b>ACCESSORI ESTERNI</b>			
Ripostiglio	9,80	€ 100,00	€ 980,00
Ripostiglio	7,70	€ 100,00	€ 770,00
	<b>17,50</b>		<b>€ 1.750,00</b>

- Valore corpo:	€ 1.750,00
- Valore accessori:	€ //
- Valore complessivo intero:	€ 1.750,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 1.750,00

**B. APPEZZAMENTO DI TERRENO**

Stima sintetica (semplificata):

Peso ponderale: 2

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno	1.743,00	€ 3,00	€ 5.229,00
	<b>1.743,00</b>		<b>€ 5.229,00</b>

- Valore corpo:	€ 5.229,00
- Valore accessori:	€ //
- Valore complessivo intero:	€ 5.229,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 5.229,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie reale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Civile abitazione	132,92	€ 66.460,00	€ 66.460,00
	Accessori esterni	17,50	€ 1.750,00	€ 1.750,00
B	Terreno	1.743,00	€ 5.229,00	€ 5.229,00
			€ 73.457,00	€ 73.439,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese:

€ 11.015,85



- Spese tecniche e di regolarizzazione urbanistica, fatte salve diverse interpretazioni o richieste degli enti preposti, circa: € 3.000,00
- Demolizione opere abusive, circa: € 4.000,00

**8.5. Prezzo base d'asta della quota di diritto sul lotto**

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 55.423,15
- Valore assegnato all'immobile nello stato in cui attualmente si trova, (arrotondato) pari ad Euro: € 55.500,00

**Allegati:**

- Scheda riassuntiva commerciale del lotto di vendita
- Documentazione fotografica del lotto di vendita
- Estratto di mappa del Catasto Terreni
- Estratti di partita del Catasto Fabbricati e del Catasto Terreni
- Planimetria catastale del lotto di vendita
- Copia pratiche di aggiornamento catastale (Pregeo e Doc.Fa)
- Documentazione urbanistica amministrativa
- Copia Certificato di Destinazione Urbanistica
- Copia Contratto di Locazione ad uso abitativo
- Copia Note di Trascrizione Atto di Provenienza e Pignoramenti

Ceregnano, lì 11 Ottobre 2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Ruben Sagredin**

