

TRIBUNALE DI ROVIGO

- Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 182/2024
- Giudice Esecuzione: Dott. MARCO PESOLI
- Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Rovigo

- **OGGETTO** : ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 182/2024 R.G.E.
Udienza del 14/03/2024

- **ESECUTATI** :



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

- **INTERVENUTI** : Nessuno



Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

Contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **182/2024**
Data udienza: 14/03/2025

Giudice delle esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**
Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Rovigo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

N. 2 Lotti

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 N. 2Beni in **Ariano nel Polesine (RO) loc. Crociara**

Via Provinciale n. 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà di un **LABORATORIO** sito ad Ariano nel Polesine (RO), loc. Crociara, Via Provinciale n. 14.

Composto da: officina, corridoio, ufficio, n. 3 ripostigli, n. 2 locali di sgombero, disimpegno, wc, caldaia.

L'unità immobiliare, posta al P.T., sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 307,00.

Identificata al Catasto Fabbricati: Comune di Ariano nel Polesine, Sez. AR, Fog. 11 Mapp.le 34, Categoria C/3, Classe 1, P.T., Mq 275,00, R.C.: € 610,71, intestata a [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1.

L'unità insiste sull'area censita al Catasto Terreni: Comune di Ariano nel Polesine, Fog. 11 Mapp.le 34 E.U. di Ha 0.08.20.

L'area ed il fabbricato confinano: a Nord Mapp.le 39, ad Est Mapp.li 476 e 301, a Sud Mapp.li 301 e 205, ad Ovest Via Provinciale, salvis.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un laboratorio posto al P.T. con annessa area cortiliva, parte in condizioni discrete e parte carenti, suddiviso in un ampio locale più diversi piccoli locali a cui vi si accede tramite un unico corridoio.

In quasi tutti i locali sono ammassati materiali di varia natura (v. foto).

Caratteristiche zona: agricola.

Servizi della zona: centro di Ariano nel Polesine che dista a circa 3,5 Km.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Collegamenti pubblici: Via Provinciale.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo dal vicino [REDACTED], confinante sul lato Nord dell'immobile oggetto dell'E.I..

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 NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** contro [REDACTED] e [REDACTED] (**debitore non datore di ipoteca**) con atto a firma del Notaio Pietro Castellani di Rovigo (RO) Rep. n. 64943/7928 in data 17/08/2006, iscritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Venezia/Territorio - SPI di Chioggia in data 12/09/2006 ai nn. Reg. Gen. 6752 - Reg. Part. 1672.
 Importo ipoteca: € 390.000,00
 Importo capitale: € 195.000,00
 Spese: € 195.000,00
 Tasso interesse annuo: 6,63%
 Durata: 30 anni



Colpisce la proprietà dei beni in Comune di Ariano nel Polesine,
 Catasto Fabbricati: Fog. 11 Mapp.le 34, Catasto Terreni: Fog. 11
 Mapp.le 34 E.U..

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento** derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** contro [REDACTED] con Atto Giudiziario del Tribunale di Rovigo Rep. n. 349 in data 14/02/2012, trascritto all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Venezia/Territorio - SPI di Chioggia in data 27/03/2012 ai nn. Reg. Gen. 1344 - Reg. Part. 964.

Colpisce la proprietà dei beni in Comune di Ariano nel Polesine,
 Catasto Fabbricati: Fog. 11 Mapp.le 34, Catasto Terreni: Fog. 11
 Mapp.le 34 E.U..

- **Pignoramento** derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di **MARTE SPV S.R.L.** contro [REDACTED] con Atto Giudiziario del Tribunale di Rovigo Rep. n. 2610/2024 in data 06/09/2024, trascritto all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Venezia/Territorio - SPI di Chioggia in data 18/10/2024 ai nn. Reg. Gen. 5868 - Reg. Part. 4426.
- Colpisce la proprietà dei beni in Comune di Ariano nel Polesine,
 Catasto Fabbricati: Fog. 11 Mapp.le 34.

4.2.3. Altre trascrizioni: //

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: //

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Parzialmente non conforme
 Necessita di Sanatoria Edilizia per modifiche prospettiche ed interne.

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] proprietaria per la quota di 1/1 dal 17/08/2006 ad oggi in forza di Atto di Compravendita a firma del Notaio Pietro Castellani di Rovigo (RO) in data 17/08/2006 Rep. n. 64941/7927, trascritto all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Venezia/Territorio - SPI di Chioggia in data 12/09/2006 ai nn. Reg. Gen. 6751 - Reg. Part. 3661.

6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED] comproprietari dal 12/04/2006 al 17/08/2006 in forza di Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Rovigo Rep. n. 505 in data 12/04/2006, trascritto all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Venezia/Territorio - SPI di Chioggia in data 11/05/2006 ai nn. Reg. Gen. 3504 - Reg. Part. 1844.
- [REDACTED] proprietario dal 15/01/1996 al 12/04/2006 in forza di Atto di Compravendita a firma del Notaio Livio Penzo di Adria (RO) Rep. n. 8219 in data 15/01/2006.
- [REDACTED] proprietaria dal 16/11/1989 al 15/01/1996 in forza di Atto di Fusione a firma del Notaio Piovene Porto Godi di Padova (PD) Rep. n. 43607 in data 16/11/1989.
- [REDACTED] proprietaria dal 11/10/1989 al 16/11/1989 in forza di Atto di Compravendita a firma del Notaio Piovene Porto Godi di Padova (PD) Rep. n. 43349 in data 11/10/1989.



- [REDACTED] comproprietarie dal 29/12/1985 al 11/10/1989.
- [REDACTED] proprietario fino al 29/12/1985.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato ante 1967 sul quale sono intervenute modifiche in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 1228 P.E. n. 189/89 Prot. n. 8755 del 19/02/1990;
- Concessione Edilizia n. 1264 P.E. n. 25/90 Prot. n. 1963/1990 del 02/05/1990.

Destinazione urbanistica:

In base agli strumenti urbanistici del Comune di Ariano nel Polesine le destinazioni di zona sono le seguenti:

- per il P.A.T. Zona ATO 3.1 "Territorio agricolo Ovest"
- per il P.R.G. Zona agricola E2

Descrizione LABORATORIO

Piena proprietà di un LABORATORIO sito ad Ariano nel Polesine (RO), loc. Crociara, Via Provinciale n. 14.

Composto da: officina, corridoio, ufficio, n. 3 ripostigli, n. 2 locali di sgombero, disimpegno, wc, caldaia.

L'unità immobiliare, posta al P.T., sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 307,00.

Identificata al Catasto Fabbricati: Comune di Ariano nel Polesine, Sez. AR, Fog. 11 Mapp.le 34, Categoria C/3, Classe 1, P.T., Mg 275,00, R.C.: € 610,71, intestata a [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1.

L'unità insiste sull'area censita al Catasto Terreni: Comune di Ariano nel Polesine, Fog. 11 Mapp.le 34 E.U. di Ha 0.08.20.

L'area ed il fabbricato confinano: a Nord Mapp.le 39, ad Est Mapp.li 476 e 301, a Sud Mapp.li 301 e 205, ad Ovest Via Provinciale, salvis.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
PIANO TERRA				
Officina	Sup. netta	152,23	1,00	152,23
Corridoio	Sup. netta	27,19	1,00	27,19
Ufficio	Sup. netta	11,20	1,00	11,20
Ripostiglio	Sup. netta	11,45	1,00	11,45
Ripostiglio	Sup. netta	11,45	1,00	11,45
Sgombero	Sup. netta	11,52	1,00	11,52
Sgombero	Sup. netta	17,40	1,00	17,40
Ripostiglio	Sup. netta	6,33	1,00	6,33
Disimpegno	Sup. netta	3,27	1,00	3,27
Wc	Sup. netta	5,69	1,00	5,69
Caldaia	Sup. netta	9,90	1,00	9,90
	Sup. netta	267,63		267,63

Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

Caratteristiche strutturali del laboratorio:

Fondazioni	non verificate
Strutture verticali	in muratura, condizioni discrete
Coperture e solai	da quanto è stato possibile visionare trattasi di strutture di copertura in legno con controsoffittatura in cartongesso, nell'officina sono presenti dei rinforzi con putrelle in ferro, il tutto in condizioni discrete/carenti, in particolare le carenze sono



Tinteggiatura esterna	condizioni carenti
<i>Componenti edilizie e costruttive del laboratorio:</i>	
Pareti esterne	in muratura intonacata e tinteggiata, condizioni discrete/carenti
Pareti interne	in muratura intonacata in condizioni discrete, tinteggiata in condizioni carenti
Pavimentazione interna	in ceramica, condizioni discrete
Infissi esterni	in metallo, condizioni carenti
Porte interne	in legno tamburato, condizioni carenti
Portone d'ingresso	in metallo, condizioni discrete
<i>Impianti del laboratorio:</i>	
Fognatura	non verificata
Elettrico	di vecchia realizzazione, condizioni non verificate
Idrico	di vecchia realizzazione, condizioni non verificate
Termico	di vecchia realizzazione, condizioni non verificate

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 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 al LABORATORIO, pari ad € 150,00/mq**

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate - Territorio di Rovigo, Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Venezia/Territorio - SPI di Chioggia, Ufficio Tecnico del Comune di Ariano nel Polesine, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Ariano nel Polesine, Tecnici Liberi Professionisti del luogo e conoscenze dirette.

8.3. Valutazione corpi

LABORATORIO

Stima sintetica (semplificata):

Peso ponderale: /

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
PIANO TERRA			
Officina	152,23	€ 150,00	€ 22.834,50
Corridoio	27,19	€ 150,00	€ 4.078,50
Ufficio	11,20	€ 150,00	€ 1.680,00
Ripostiglio	11,45	€ 150,00	€ 1.717,50
Ripostiglio	11,45	€ 150,00	€ 1.717,50
Sgombero	11,52	€ 150,00	€ 1.728,00
Sgombero	17,40	€ 150,00	€ 2.610,00
Ripostiglio	6,33	€ 150,00	€ 949,50
Disimpegno	3,27	€ 150,00	€ 490,50
Wc	5,69	€ 150,00	€ 853,50
Caldaia	9,90	€ 150,00	€ 1.485,00
	267,63		€ 40.144,50



- Valore corpo:	€ 40.144,50
- Valore accessori:	€ //
- Valore complessivo intero:	€ 40.144,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 40.144,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
-	Laboratorio	267,63	€ 40.144,50	€ 40.144,50
			€ 40.144,50	€ 40.144,50

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: € 6.021,67
- Spese tecniche e di regolarizzazione urbanistica, fatte salve diverse interpretazioni degli enti preposti, circa: € 2.000,00

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: € 32.122,83
- Valore assegnato all'immobile nello stato in cui attualmente si trova, (arrotondato) pari ad Euro: € 32.000,00

Allegati Lotto n. 1:

- 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
- Documentazione urbanistica-amministrativa
- Copia Note di Trascrizione Atto di Provenienza e Pignoramenti

Allegati Lotto n. 2:

- 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
- Documentazione urbanistica-amministrativa
- Copia Note di Trascrizione Atto di Provenienza e Pignoramenti

Ceregnano, lì 12 Febbraio 2025

L'Esperto alla stima
Geom. Ruben Sagredin