

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **GUER BANCA SPA**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **119/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-01-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROSSANA MARCADELLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE AGGIORNATO Lotto 001



Esperto alla stima: Geom. Luigi Pietropolli
**VALUTATORE IMMOBILIARE
CERTIFICATO UNI 11558:2014
N. IMQ-VI-1510022**

Codice fiscale: PTRLGU63M18C967W

Partita IVA: 00922040290

Studio in: Via Roma 98/II - Taglio di Po

Telefono: 0426 661442

Fax: 0426 661442

Email: studiopietropolli@gmail.com

Pec: luigi.pietropolli@geopec.it



Beni in Loreo (RO)
via G. Puccini, civici 26 e 28

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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 civile [A2] e Laboratorio Artigianale sito in Loreo (RO) CAP: 45019,
via G. Puccini, civici 26 e 28**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] per 1/1,

foglio 26, particella 126, subalterno 1,

via G. Puccini, 26, piano 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 7, superficie 199, rendita
€ 451,90

Derivante da: variazione per diversa distribuzione degli spazi interni prot. RO 0062212 del 09-
12-2024

foglio 26, particella 126, subalterno 2,

via G. Puccini, 26, piano T-1, categoria C/3, classe 2, consistenza 198, rendita € 439,71

Derivante da: variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni del 25-09-
1987 n. 98

Identificato al catasto Terreni:

foglio 26, particella 126,

qualità ente urbano, superficie catastale 00.05.62

Derivante da: tipo mappale del 25-09-1987 agli atti censuari dal 10-10-1994 con il n. 212

Confini:

a nord ragioni mn. 361

ad est ragioni mn. 125

a sud via G. Puccini

ad ovest ragioni mn. 127



Conformità catastale:

dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali agli atti censuari sono state riscontrate le seguenti difformità :

unità immobiliare mn. 126 sub. 1 del foglio 16

- diversa distribuzione degli spazi interni

si precisa che è stata prodotta all'Agenzia delle Entrate di Rovigo, sezione Territorio denuncia di variazione catastale prot. RO0062212 del 09-12-2024 al fine dell'esatta identificazione catastale dell'unità come da art. 1 punto c del verbale di giuramento dell'esperto.

unità immobiliare mn. 16 sub. 2 del foglio 26

- costruzione di un divisorio interno per la creazione di un vano scala ove presentescal a chiocciola per l'accesso al piano superiore,

- demolizione di divisori interni con eliminazione di un servizio wc e locale centrale termica

- costruzione di parete interna che delimita uno spazio posto a sud/ovest intercluso e non accessibile che risulta di fatto accorpato alla proprietà confinante di cui al mn. 127 del foglio 26, avente una superficie di mq. 14,14 (vedi allegato 11), si precisa che il locale internamente presenta impianto elettrico collegato con la proprietà confinante e che la muratura preesistente che divideva le proprietà e' stata da tempo demolita; il locale ai fini della valutazione viene escluso.

Difformità regolarizzabili con :

relativamente all'unità immobiliare mn. 126 sub. 2

denuncia di variazione "docfa" per diversa distribuzione degli spazi interni con la precisazione che necessita suddividere l'unità al fine di ricavare porzione di unità immobiliare in categoria F4 (unità in corso di definizione) relativamente allo spazio risultato inaccessibile.

variazione catastale, diritti catastali: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale relativamente all'unità immobiliare censita al foglio 26 mn. 126 sub. 2.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Adria, Porto Viro, Rosolina.

Principali collegamenti pubblici: S.S. ROMEA 309 a km. 3

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietaria dell'immobile

Si precisa che con contratto di Comodato Gratuito del 18-09-2017 registrato ad Adria il 29-09-2017 al n. 927 serie 3, i [REDACTED] quali Comodanti, hanno concesso in uso laboratorio di confezioni i locali censiti al foglio 26 mn. 126 sub. 2 siti in Comune di Loreo al civico 28, alla [REDACTED] in qualità di comodataria, [REDACTED]



[REDACTED] con inizio dal 26-02-2015, a tempo indeterminato. Al momento del sopralluogo presso i locali di cui al mn. 16 sub.2 non era presente attività di laboratorio di confezioni, risultata da tempo dismessa.

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:

Non conosciute

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

Non conosciute

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciuti nel ventennio

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA ADRIA CRED. COOP. DEL DELTA contro [REDACTED]
Derivante da: concessione di mutuo fondiario;
Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00 ;
A rogito di Schiavi Lidio in data 24/04/2012 ai nn. 118141/32697;
Registrato a Adria in data 24/04/2012 ai nn. 713/1T;
Iscritto/trascritto a Chioggia in data 27/04/2012 ai nn. 1835/267

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BUONCONSIGLIO 3 S.R.L. contro [REDACTED]
Derivante da: atto esecutivo o0 cautelare ;
A rogito di Assistente/Funzionario U.NE.P. in data 07/06/2024 ai nn. 1729
iscritto/trascritto a Chioggia in data 08/07/2024 ai nn. 4028/3027

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO (adattabile)

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: non conosciute



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per 1/2, [REDACTED]
[REDACTED] per 1/2, [REDACTED]

dal 19/07/1977 al 24/02/2019 .

In forza di atto di permuta -

a rogito di Stoppa Giorgio, in data 19/07/1977, ai nn. 39376/15254;

trascritto a Chioggia, in data 12/08/1977, ai nn. 3056/2555.

Note: Si precisa che a rogito e' intervenuto solo [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per 1/1 dal

24/02/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Denuncia di successione in morte di [REDACTED] avvenuta il [REDACTED]

registrata ad Adria il 20-02-2020 al n. 69007 vol.8888/20 ,

trascritta a Chioggia il 02-03-2020 ai n. 1044/749.

Accettazione tacita dell'eredità in forza di atto giudiziario in data 11-10-2023 n. 4922

trascritta a Chioggia il 16-02-2024 ai nn. 911/659

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 8/1977

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di laboratorio artigianale con sovrastanti 4 appartamenti

Presentazione in data 03/02/1977 al n. di prot. 501

Rilascio in data 07/02/1977 al n. di prot. 8/77

Abitabilità/agibilità in data 11/10/1978 al n. di prot. 15

NOTE: N.B. agibilità rilasciata limitatamente al laboratorio di confezioni a piano terra

Numero pratica: 40/84

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: lavori di ampliamento di fabbricato adibito ad attività artigianale ai sensi della L.R. 12-01-1982 n. 1

Presentazione in data 15/03/1982 al n. di prot. 1749

Rilascio in data 18/09/1984 al n. di prot. 1749 n. 40/84

Numero pratica: 38/1986



Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento laboratori artigianali per confezioni

Presentazione in data 01/03/1986 al n. di prot. 876

Rilascio in data 30/06/1986 al n. di prot. 876

Abitabilità/agibilità in data 23/10/1987 al n. di prot. 2340

NOTE: agibilità' rilasciata limitatamente alla porzione ovest del laboratorio artigianale (non soggetto a procedura)

Numero pratica: 50/1987

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante in corso d'opera per costruzione di un piccolo poggiolo sul lato est

Presentazione in data 31/03/1987 al n. di prot. 1178

Rilascio in data 18/05/1987 al n. di prot. 1178 n. 50/87

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 4893/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia inizio attività

Per lavori: intervento di manutenzione straordinaria alla copertura

Presentazione in data 20/10/2000 al n. di prot. 4893

7.1 Conformità edilizia:

dal raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi sono state riscontrate le seguenti difformità':

- costruzione di muratura interna a piano terra rappresentante muratura di spina nella mezzaria per la suddivisione del piano terra in due laboratori distinti (porzione ovest di altra ditta provvista di certificato di agibilità', porzione est oggetto di procedura sprovvisa di certificato di agibilità');
 - costruzione di parete divisoria nel locale magazzino ad est per il ricavo di locale vanoscala sede della scala a chiocciola che conduce al locale ufficio al piano primo;
 - costruzione di un divisorio interno nella parte sud-ovest per il ricavo di porzione di locale oggi interclusa, non accessibile, in uso alla proprietà confinante ad ovest (ragioni mn. 127 del foglio 26);
 - lato nord rilevato di ml. 19,93 anziché ml. 19,50, trattandosi di unità immobiliari comprese fra i 100 mq. e 300 mq. trattasi di tolleranza esecutiva ai sensi dell'art. 34 bis comma 1-bis lettera c;
 - lato sud rilevato di ml. 15,06 anziché ml. 14,50, trattandosi di unità immobiliari comprese fra i 100 mq. e 300 mq. trattasi di tolleranza esecutiva ai sensi dell'art. 34 bis comma 1-bis lettera c;
 - ampliamento volumetrico sul lato est per la chiusura dello spazio ricompreso tra la scala esterna ed il locale magazzino, già coperto da terrazzo autorizzato, con apertura di porta e finestra sul lato est, la nuova volumetria di mc. 27, trattandosi di unità immobiliari comprese fra i 100 mq. e 300 mq. trattasi di tolleranza esecutiva ai sensi dell'art. 34 bis comma 1-bis lettera c;
 - diversa distribuzione interna nell'abitazione a piano primo;
 - costruzione di un poggiolo sul lato nord;
 - presenza di strutture precarie sull'area di pertinenza da rimuovere
- si precisa che gli elaborati grafici, trasmessi dall'ufficio tecnico competente, non riportano sezioni indicanti altezze e dimensionamento delle forometrie esterne, per cui non è stato possibile il confronto.

Regolarizzabili mediante:

le difformità' rilevate, escluse quelle già in tolleranza, sono sanabili ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/01

sanzione amministrativa, spese tecniche, diritti di segreteria: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Destinazione urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T. con P.I.
In forza della delibera:	C.C. N.25 DEL 25-07-2022
Zona omogenea:	B/2 - residenziale di completamento semiestensiva

Descrizione:

Abitazione di tipo civile [A2] e Laboratorio Artigianale sito in Loreo (RO) CAP: 45019, via G. Puccini, civici 26 e 28 di cui al punto A

Porzione di edificio ubicata nord/est/sud composta da laboratorio artigianale a piano terra e primo ed abitazione a piano primo, con area scoperta di pertinenza. Il laboratorio artigianale, risulta da tempo dismesso ed utilizzato quale pertinenza dell'abitazione, e' composto a piano terra da tre locali, spogliatoi e due servizi, vanoscala con scala a chiocciola per l'accesso al piano primo composto da unico locale ad uso ufficio; l'altezza utile interna e' di ml. 2,93 a piano terra e ml. 3,02 a piano primo. **Si precisa che a piano terra e' stata realizzata una parete sull'angolo sud/ovest a divisione del locale preesistente, parte dello stesso risulta ora accorpato alla proprieta' confinante ad ovest, trattasi di locale da censire in categoria catastale F4 - in corso di definizione - per eventuale cessione alla ditta confinante.** Abitazione a piano primo con accesso a mezzo scala esterna composta da cucina, soggiorno, corridoio, centrale termica, due bagni, tre camere, balcone sul lato sud e terrazzo sul lato est; altezza utile interna di ml. 2,84 media.

Superfici nette

LABORATORIO	
-------------	--

PIANO TERRA	
Laboratorio	Mq. 68,69
Laboratorio	Mq. 102,25
Laboratorio	Mq. 14,29
Vanoscala	Mq. 7,77
c.t.	Mq. 8,30
Spogliatoio	Mq. 9,62
w.c.	Mq. 1,87
w.c.	Mq. 1,87
Locale F4	Mq. 14,14
PIANO PRIMO	
Ufficio	Mq. 22,63



ABITAZIONE	
------------	--

PIANO PRIMO	
Cucina	Mq. 19,00
Soggiorno	Mq. 49,91
c.t.	Mq. 4,28
Corridoio	Mq. 20,24
Camera	Mq. 18,08
Bagno	Mq. 9,76

c.t.	Mq. 4,28
Corridoio	Mq. 20,24
Camera	Mq. 18,08
Bagno	Mq. 9,76
Camera	Mq. 15,53
Camera	Mq. 19,13
Balcone	Mq. 25,46
Terrazzo	Mq. 19,26

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: latero-cemento condizioni: sufficienti Note: non reperito certificato di collaudo statico
Copertura	tipologia: a falde materiale: laterizio condizioni: sufficienti Note: non reperito certificato di collaudo statico
Solai	tipologia: latero-cemento condizioni: sufficienti Note: non reperito certificato di collaudo statico
Strutture verticali	materiale: mattoni in laterizio/pilastrini in c.a./muratura condizioni: sufficienti Note: non reperito certificato di collaudo statico
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti Note: non reperito certificato di collaudo statico

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro zincato apertura: e-lettrica condizioni: sufficienti Note: presenza di cancello carrabile in ferro zincato ad apertura manuale a due ante
Infissi esterni	tipologia: a doppia anta/vetrata materiale: legno con vetrocamera protezione: persiane materiale protezione: pvc condizioni: sufficienti Note: presenza di doppi serramento esterno in alluminio
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cemento coibentazione: non verificata condizioni: sufficienti



Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: intonaco civile rivestimento: tinteggiatura/rasante condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento e piastre di cemento granigliato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti Note: presenza di doppio serramento esterno in alluminio
Rivestimento	ubicazione: cucina/bagni materiale: intonaci civili/piastrelle ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: esterna rivestimento: marmo condizioni: sufficienti Note: presenza di scala a chiocciola presenza di doppio serramento esterno in alluminio ferro interna per l'accesso dal laboratorio al locale ufficio al piano primo
Impianti: Antincendio (laboratorio)	tipologia: estintori accessibilità VV.FF.: buona condizioni: da normalizzare conformità: dichiarazione di conformità non reperita
Citofonico	tipologia: audio condizioni: da normalizzare conformità: dichiarazione di conformità non reperita
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: split condizioni: da normalizzare conformità: dichiarazione di conformità non reperita
Elettrico	tipologia: con cavi in canaletta fuoritraccia e parzialmente sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: dichiarazione di conformità non reperita
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e gres recapito: pubblica fognatura ispezionabilità : scarsa condizioni: da normalizzare conformità: non reperita autorizzazione allo scarico



Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **da normalizzare** conformità: **dichiarazione di conformità non reperita**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non conosciuta** condizioni: **da normalizzare** conformità: **dichiarazione di conformità non reperita**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** rete di distribuzione: **tubi in ferro/rame** diffusori: **radiatori in alluminio** condizioni: **da normalizzare** conformità: **dichiarazione di conformità non reperita**
Note: caldaia relativa al piano terra non funzionante

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio artigianale PT-1P (uso pertinenza) dedotta porzione F4	sup reale lorda	239,86	0,40	95,94
ABITAZIONE 1P.	sup reale lorda	190,00	1,00	190,00
Balconi/terrazzo 1P.	sup reale lorda	45,70	0,10	4,57
		475,56		
Area scoperta	Sup. catastale	360,00	0,08	28,96
				319,47

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Al fine della determinazione del piu' probabile valore di mercato e' stata eseguita accurata ricerca di recenti compravendite relative ad immobili del medesimo segmento di mercato dell'immobile oggetto di valutazione. Si precisa che il laboratorio artigianale costituente piano terra dell'immobile, essendo da tempo dismesso ed utilizzato quale pertinenza dell'abitazione, e' stato come tale considerato ai fini valutativi inserendo l'edificio nel segmento di mercato di "edificio residenziale" non "misto". Sono stati rilevate tre compravendite nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di procedura. I dati raccolti consentono di utilizzare il metodo estimatico denominato "Market Comparison Approach" (MCA) che si basa sul confronto delle sin gole caratteristiche. Gli immobili analizzati vengono di seguito denominati comparabili:

Comparabile n. 1

Compravendita del 12-04-2022 a rep. notaio Livio Penzo n. 51019

Edificio residenziale sito in via G. Puccini [REDACTED] con area scoperta di pertinenza.

Foglio 26 mn. 165 sub.1 abitazione

Foglio 26 mn. 165 sub. 2 garage

Superficie commerciale mq. 233,00

Anno di costruzione 1977

Prezzo €. 133.000,00

Comparabile n. 2

Compravendita del 13-06-2023 a rep. notaio M.Tommasina Formicola n. 71977



Porzione di edificio residenziale sito in via G. Puccini [REDACTED] con area scoperta di pertinenza.
Foglio 26 mn. 132 sub.8 abitazione
Foglio 26 mn. 132 sub. 7 garage
Superficie commerciale mq. 170,00
Anno di costruzione 1975
Prezzo €. 115.000,00

Comparabile n.3

Compravendita del 16-10-2023 a rep. notaio G. Cocito n. 18351
Edificio residenziale sito in via P.Mascagni [REDACTED] con area scoperta di pertinenza.
Foglio 26 mn. 281 sub.1 abitazione
Foglio 26 mn. 281 sub. 2 garage
Superficie commerciale mq. 139,00
Anno di costruzione 1993
Prezzo €. 110.000,00
Valore marginale unitario determinato con MCA €/mq. 650,00

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Rovigo, Ufficio del Territorio;
Agenzia delle Entrate di Rovigo, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
Agenzia delle Entrate di Rovigo;
Ufficio tecnico di Comune di Loreo;
Operatori del settore della zona e conoscenza diretta.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima MCA

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Laboratorio artigianale PT-1P	95,94	€ 650,00	€. 62.361,00
ABITAZIONE 1P.	190,00	€ 650,00	€. 123.500,00
Balconi/terrazzo 1P.	4,57	€ 650,00	€.2.970,50
Area scoperta	28,96	€ 650,00	€. 18.824,00
Stima MCA			€. 207.655,50
Valore corpo			€. 207.655,50
Valore complessivo intero			€. 207.655,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]- Laboratorio [C/3]	319,47	€. 207.655,50	€. 207.655,50

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%) € 31.148,32
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.500,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 170.007,17
Valore a base cd'sta per leggero difetto	€. 170.000,00

Data generazione:
30-01-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Pietropolli

ALLEGATI :

- 1- VISURE CATASTALI
- 2- ESTRATTO DI MAPPA
- 3- PLANIMETRIE CATASTALI
- 4- VARIAZIONE CATASTALE PROT. RO0062212 DEL 09-12-2024
- 5- DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI [REDACTED]
- 6- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 7- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- 8- CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO
- 9- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 10- DOCUMENTAZIONE IPOTECARI
- 11- PLANIMETRIA E FOTO LOCALE IN USO ALTRA DITTA

