

TRIBUNALE DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N. Gen. Rep. 32/2023

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 17/11/2023

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **I.V.G.**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**

Lotto Unico

Esperto alla stima: **Ing. Andrea Zatti**

Codice fiscale: ZTTNDR55T24H620F

Partita IVA: 00865360291

Studio in: via Marino Marin, 4 - Rovigo

telefono: 0425 538508

email: andzatti@yahoo.it



Beni in Comune di Adria (RO), frazione Ca' Emo, via Rodella, 8

Lotto Unico

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:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'abitazione accostata, con cantina e garage in corpi staccati, oltre all'area cortiliva di pertinenza esclusiva, siti in Comune di Adria (RO), fr. Ca' Emo, via Rodella n° 8.

Attuale identificazione catastale:

Catasto Fabbricati - Comune di Adria (RO) - Sez. Urb. CE

foglio 17, particella 230 sub 1, Cat. A/4, Classe 2, Cons. vani 7,5, Sup. cat. mq. 108 (mq. 107 escluse aree scoperte) via Ermenegildo Rodella n. 8 piano T - 1, Rendita € 169,91

foglio 17, particella 230 sub 2, Cat. C/6, classe 2, cons. mq. 24, Sup. cat. mq. 24, via Ermenegildo Rodella n. 8, piano T, Rendita € 81,81

Intestazione:

- proprietà per 1/1

Catasto Terreni - Comune di Adria (RO) - Sez. Ca' Emo

foglio 17, particella 230, Ente Urbano, superficie mq. 526

Confini dell'area di pertinenza: Nord: particella 63; Est: particella 98; Sud: particella 89; Ovest: via Rodella (SP 61); Salvis.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Abitazione accostata, con cantina e garage in corpi staccati, oltre all'area cortiliva di pertinenza esclusiva, siti in Comune di Adria (RO), fr. Ca' Emo, via Rodella n° 8.

Caratteristiche zona: Residenziale di Ca'Emo.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali ed agricole.

La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria. Non è invece presente alcun servizio di urbanizzazione secondaria. L'autolinea dista km 0,200.

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili pignorati risultano attualmente occupati dall'esecutato.

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) iscritta a Rovigo in data 02/05/2014 ai nn. 2700/372, a favore di

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/04/2014 a rogito del notaio Guzzon Maria Chiara rep. n. 10413/8044.

Importo ipoteca: € 248.000,00

Importo capitale: € 124.000,00

Riferita alla piena proprietà degli immobili costituenti il lotto.

Ipoteca Della Riscossione (attiva) iscritta a Rovigo in data 04/11/2019 ai nn. 9055/1363, a favore di
derivante da
ruolo e avviso di addebito esecutivo del 31/10/2019 rep. n. 1126/9919.

Importo ipoteca: € 79.634,02

Importo capitale: € 39.817,01

Riferita alla piena proprietà degli immobili costituenti il lotto.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento trascritto a Rovigo in data 15/05/2023 ai nn. 4023/3026, a favore di
atto giudiziario a rogito Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 04/03/2023, rep. n. 304, derivante da

Riferito alla piena proprietà degli immobili costituenti il lotto.

4.2.3 Altre trascrizioni: ///

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ///

Spese medie annue: ///

Spese scadute: ///

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.): non riscontrato.

Note classe energetica: ///

Avvertenze ulteriori: ///

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario

proprietario per 1/1

dal 17/05/2005 all'attualità, in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Guzzon Maria Chiara del 17 maggio 2005 repertorio n. 3248/2004 e trascritto a Rovigo in data 18 maggio 2005 ai nn. 5201/2857 con il quale cedevano gli immobili.

Precedenti proprietari

nudo proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni;



nuda proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni;

usufruttuario per la quota di 1/2 di in regime di comunione legale dei beni;

deceduto il 17 febbraio 2003 (riunione di usufrutto prot. n. 00126480 U.T.E. Di Rovigo);

usufruttuaria per la quota di 1/2 di in regime di comunione legale dei beni;

deceduta il 14 giugno 2002 (riunione di usufrutto prot. n. 00126467 U.T.E. Di Rovigo);

da ante ventennio al 17/05/2005, in virtù dell'atto di compravendita del Notaio Tonino Ferrari del 14 gennaio 1987, repertorio n. 33527 e trascritto a Rovigo in data 12 febbraio 1987 ai nn. 1209/973 con cui cedeva gli immobili.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'U.T. del Comune di Adria relativamente agli immobili pignorati, edificati anteriormente al 1° settembre 1967, ha reperito nei propri archivi le seguenti pratiche edilizie:

1) Nulla osta per esecuzione di lavori edili del 09/06/1973, Pratica n. 145/73, intestata a _____ per lavori di edificazione di bagno e cantina.

2) Concessione in sanatoria (ex lege 47/85) del 05/05/2005, pratica edilizia n. 1665/86, prot. 13629/86 dell'11/05/2005, intestata a _____ per cambiamento di destinazione d'uso di un vano da cantina a locale caldaia, modifica prospetto lato Est e realizzazione di due bussole antistanti ingressi su lato Sud ed Ovest dell'abitazione.

Conformità urbanistico edilizia:

L'unità immobiliare adibita ad abitazione è internamente difforme da quanto rappresentato negli elaborati grafici relativi ai titoli edilizi abilitativi più sopra menzionati.

Le difformità, che consistono nell'abbattimento di un muro al piano terra, nella demolizione e ricostruzione della scala interna nel verso opposto (con eliminazione di un accesso ad una camera da letto) e nella realizzazione di alcune partizioni interne, non potranno accedere alla sanatoria, posto che non può essere rispettato il principio della doppia conformità.

Pertanto, per regolarizzare dal punto di vista urbanistico-amministrativo l'immobile dovrà essere ripristinato lo stato originario (i costi di ripristino saranno riportati nel capitolo 8 della presente relazione).

Il garage e la cantina staccata sono rappresentati, ma non oggetto della sanatoria più sopra menzionata e pertanto la loro costruzione, non essendo stati reperiti titoli edilizi che li riguardino, è verosimilmente avvenuta anteriormente al 1° settembre 1967.

Sull'area sono inoltre presenti manufatti abusivi (box, tettoie, ecc. in materiale vario) con carattere di provvisorietà di cui si prevede la demolizione e lo smaltimento (costo previsto € 1.350,00 circa).

Conformità catastale:

Per quanto riguarda l'abitazione e la cantina staccata, lo stato di fatto rilevato è difforme a quanto rappresentato sulla planimetria catastale reperita presso il Catasto Fabbricati, peraltro, in vista del necessario ripristino dello stato originario (cfr. paragrafo precedente), si ritiene di non eseguire alcun aggiornamento catastale, dovendosi riportare l'immobile allo stato rappresentato dalla planimetria catastale reperita presso l'Ufficio del Territorio.

L'unità immobiliare adibita a garage è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale.



Descrizione: immobili di cui al punto A

Abitazione con cantina, e garage in corpi staccati ed area cortiliva

Abitazione accostata, con cantina e garage in corpi staccati, oltre all'area cortiliva di pertinenza esclusiva, siti in Comune di Adria (RO), fr. Ca' Emo, via Rodella n° 8.

Il fabbricato ad uso abitativo, disposto su due piani fuori terra, è attualmente costituito dai seguenti vani: *Piano terra*: un vano soggiorno-pranzo-cucina, un vano con caldaia e una veranda; *Piano primo*: un disimpegno, n° 3 camere da letto, un bagno.

Il fabbricato principale, di due piani fuori terra, è in cattivo stato di conservazione e manutenzione. Esso è esternamente intonacato e tinteggiato (deteriorato), con copertura a falde e manto di copertura in coppi di laterizio.

L'abitazione ha una superficie lorda di mq. 121,76 circa. L'altezza dei vani è di ml. 2,55 circa al piano terra e ml. 2,43 al primo piano, la cantina (in corpo staccato) ha una superficie lorda di mq. 25,18 circa ed un'altezza variabile da ml. 1,80 a ml. 2,50 circa.

L'immobile è in cattivo stato di conservazione e di manutenzione (si rilevano oltre a fessurazioni, gli esiti di fenomeni infiltrativi e condensativi).

Esso è internamente intonacato e tinteggiato, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica (rivestiti in materiale plastico nel vano caldaia), i serramenti di finestra sono generalmente in legno con vetrocamera, talvolta con doppio serramento in alluminio e vetro, sono dotati di scuri in legno (talvolta avvolgibili in pvc e talvolta grate in ferro); le porte interne sono generalmente in legno tamburato, la porta d'ingresso è finestrata in legno e vetro, quella di servizio è in legno. La scala è in legno. Il bagno, rivestito con piastrelle di ceramica, sono completi di apparecchi idro-sanitari. Sono presenti i normali impianti compreso quello elettrico è in generale sottotraccia. Quello di riscaldamento, alimentato a metano, è realizzato prevalentemente con termosifoni in alluminio. Non è presente alcun impianto di condizionamento. L'efficienza e la rispondenza degli impianti alle normative vigenti dovrà essere verificata da tecnici specializzati.

La cantina, disposta su un fabbricato staccato con copertura a falde e manto in coppi, ha una superficie lorda di mq. 25,18 circa ed un'altezza media di ml. 2,39 circa. Essa è in cattivo stato di conservazione e manutenzione (sono presenti fessurazioni di assestamento). Intonacata e tinteggiata e pavimentata con piastrelle in ceramica, la porta d'accesso è in alluminio e vetro, i serramenti di finestra non sono sempre presenti (spesso sono costituiti solamente da scuri in legno). L'impianto elettrico, fuori norma, è in parte sottotraccia ed in parte sopratraccia.

Il garage, disposto su un fabbricato staccato con struttura di copertura in legno e manto a falde in lamiera zincata ha una superficie lorda di mq. 34,44 circa ed un'altezza di ml. 2,45 circa. Esso è in cattivo stato di conservazione e manutenzione. La pavimentazione è in battuto di cemento liscio. L'impianto elettrico, fuori norma, è sopratraccia.

L'area di pertinenza dei fabbricati è di mq. 526 catastali, compreso il sedime del fabbricato.

Essa, in parte pavimentata con battuto di cemento liscio, è prevalentemente disposta a prato e piantumata.

In corrispondenza della pubblica via sono presenti cancelli in ferro zincato (uno pedonale ed uno carraio). Per il resto l'area è recintata in vario modo (da fabbricati confinanti o con rete metallica sostenuta da montanti in ferro).

Sull'area sono inoltre presenti manufatti abusivi (box, tettoie, ecc. in materiale vario) con carattere di provvisorietà di cui si prevede la demolizione e lo smaltimento (costo previsto € 1.350,00 circa).

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup. commerciale
Abitazione	sup. reale lorda	mq. 119,58	1,00	mq. 119,58
Abitazione (veranda)	sup. reale lorda	mq. 2,18	0,60	mq. 1,31
Cantina (in corpo staccato)	sup. reale lorda	mq. 25,18	0,25	mq. 6,29
Garage (in corpo staccato)	sup. reale lorda	mq. 34,44	0,50	mq. 17,22



TOTALE				mq. 138,11
--------	--	--	--	------------

Destinazione urbanistica:

Il Piano degli Interventi vigente del Comune di Adria, classifica l'area di interesse come:

Zona B – di completamento (art. 65 N.T.O.).

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

Nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi beni, quali l'ubicazione, la consistenza, l'attuale stato di conservazione e di manutenzione, la vetustà, la destinazione d'uso, le limitazioni d'uso, la presenza di eventuali servitù, ecc.. Nella ricerca del valore attuale commerciale, premesso che il Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, non è applicabile alla zona di Ca' Emo in cui è ubicato l'immobile, portando a valori del tutto irrealistici a causa della scarsità di elementi di comparazione (scarti quadratici medi elevati per ogni parametro). Si è adottato pertanto il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto con altri immobili esistenti nella zona che presentino caratteristiche simili ai beni in oggetto e si è assunto, con riferimento agli attuali valori di mercato, come più probabile valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale €/mq. 620,00.

Dal valore di stima, calcolato moltiplicando la superficie commerciale degli immobili pignorati con il predetto valore unitario, **dovrà essere sottratto il costo delle opere necessarie alla rimessa in pristino** che, con riferimento agli elaborati grafici relativi ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Adria, può essere quantificato "a misura" ed a corpo (per le parti non quantificabili "a misura") come segue:

- Demolizione della muratura di tramezza nel disimpegno al piano primo compreso l'abbassamento del materiale di risulta il carico e trasporto alla discarica: mq. 6,8 x €/mq. 35,00 = € 238,00;
- Chiusura di una porta interna su muratura da cm. 26 compreso l'asporto della opera morta l'intonaco da entrambe le parti: € 800,00;
- Chiusura di una finestra su muratura da cm. 26 compreso l'asporto della finestra e del davanzale e l'intonaco da entrambi i lati: € 600,00;
- Apertura di una porta nella muratura da cm. 26 compreso l'architrave e la sistemazione dell'intonaco il carico e trasporto del materiale di risulta in discarica: € 550,00;
- Demolizione di una porzione di solaio in laterocemento nel vano scala compreso l'abbassamento del materiale di risulta il carico e trasporto in discarica: € 600,00;
- Rimozione della scala in legno esistente compreso il carico e trasporto in discarica: € 430,00;
- Fornitura e posa in opera di muratura in tramezza spessore cm. 8 nel vano scala e cucinino e doppia parete nel soggiorno: mq. 40 x €/mq. 45,00 = € 1.800,00;
- Formazione di una scala in calcestruzzo compreso il ferro di armatura il getto in calcestruzzo l'armo e disarmo del tavolato gli scassi nella muratura per l'ancoraggio: € 2.700,00;
- Fornitura e posa in opera di pavimentazione della scala compresi di ogni onere: € 2.500,00;
- Fornitura di bussola in alluminio e vetro esterna a porta d'ingresso: € 2.350,00;
- Fornitura e posa in opera di opera morta in abete su muro da cm. 8: n° 3 x € 90,00 cadauno = € 270,00;
- Intonaco della muratura ricostruita con intonaco tradizionale e finitura in grassello: mq. 60,00 x €/mq. 30,00 = € 1.800,00;
- Assistenza idraulico ed elettricista per la formazione delle tracce e successiva chiusura: € 550,00;



- Tinteggiatura delle pareti interessate da opere con due mani di bianco semilavabile traspirante: € 850,00;
- Demolizione e smaltimento di manufatti abusivi presenti sull'area cortiliva (box, tettoie, ecc. in materiale vario): € 1.350,00;
- Oneri di legge: € 3.913,36;

Per un costo complessivo per la rimessa in pristino (demolizioni e ricostruzioni) pari a € 21.701,36.

8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, operatori immobiliari della zona.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. comm.	Valore intero medio ponderale	Valore diritto
A	Abitazione con cantina e garage in corpi staccati ed area cortiliva	mq. 138,11	€ 620,00	€ 85.628,20

*Nota: * Il valore dell'area cortiliva è stato conglobato in quello delle unità immobiliari, tenendo conto dei criteri del S.I.M. .*

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 condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziarie (come da disposizioni del G.E.):	€ 12.844,23
Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale di cui sopra:	€ 0,00
Costi per demolizioni e ricostruzioni con ripristino dello stato autorizzato:	€ 21.701,36

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto

in cui si trovano: € 51.082,61

Arrotondato ad euro cinquantunomila/00 € 51.000,00

Allegati:

- 1) copia atto di provenienza;
- 2) documentazione ipotecaria;
 - visure aggiornate S.P.I.;
- 3) documentazione catastale:



- visure aggiornate Catasto Fabbricati e Catasto Terreni;
- estratto di mappa Catasto Terreni;
- n. 2 planimetrie catastali;
- 4) documentazione urbanistico-amministrativa;
- 5) documentazione fotografica;

L'Esperto della stima

Ing. Andrea Zatti

Rovigo, 12 ottobre 2019

