

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

Contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **216/2023**
Data udienza: 19/04/2024

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

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Rovigo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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 **Papozze (RO) fraz. Borgo**
Via Borgo nn. 55 e 57

PREMESSE:

- Si evidenzia che, se anche il fabbricato porta due numeri civici, di fatto e catastalmente trattasi di un'unica unità immobiliare.
- Si evidenzia altresì che nelle operazioni peritali non si è potuto accedere ad una porzione al P.T. e a tutto il P.1° del civ. 57 per alcune precarietà statiche ed in particolare per la presenza di masserizie e rifiuti vari che ne limitavano l'accessibilità. Addirittura ci si è trovati costretti a non completare l'ispezione per la presenza di diverse carcasse di ratti in putrefazione, cosa questa pericolosissima.

Ciò evidenziato si ritiene comunque di essere riusciti ad acquisire elementi e conoscenze sufficienti per redigere l'elaborato a seguire.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà di un vecchio fabbricato ad uso CIVILE ABITAZIONE con annessa piccola area cortiliva, sito a Papozze (RO), fraz. Borgo, Via Borgo nn. 55 e 57.

Composto da: al P.T. ingresso, soggiorno, cucina, cucinino, letto, sbrigo, centrale termica, anti bagno, bagno, n. 4 ripostigli, n. 2 cantine, n. 2 vani scala, al P.1° disimpegno, n. 5 letto, bagno, n. 3 ripostigli, n. 2 locali sottotetto. L'unità immobiliare, posta su P.T. e P.1°, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 410,00.

Identificata al Catasto Fabbricati: Comune di Papozze - Sez. PAP - Fog. 8 Mapp. 107 Sub. 4 grattato con il Mapp. 110 Sub. 1, Categoria A/3, Classe 2, P.T. - P.1°, Vani 13, R.C.: € 704,96, intestata a [redacted] proprietaria per la quota di 1/1.

Il fabbricato insiste sulle aree censite al Catasto Terreni: Comune di Papozze - Fog. 8 Mapp. 107 Ente Urbano di Ha 0.01.80 e Mapp. 110 Ente Urbano di Ha 0.00.43.

Il fabbricato e la piccola area cortiliva confinano: a Nord Mapp. 105, ad Est Mapp.li 108, 109 e 363, a Sud Mapp.li 109, 363, 356 e 111, ad Ovest Via Borgo, salvis.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un fabbricato ad uso civile abitazione con diversi spazi a cantina e sottotetto a cui è annessa anche una piccola area cortiliva, il tutto di vecchia edificazione con parziali caratteristiche di precarietà statica i cui interni presentano forti situazioni di degrado e precarie situazioni igienico-sanitarie.

Il tutto trovasi in stato di completo abbandono.

Si evidenzia in particolare che non è stato possibile ispezionare nella sua interezza l'immobile perché una parte del P.T. e del P.1° era pieno di masserizie varie, rifiuti ed addirittura animali in putrefazione (ratti), pertanto inaccessibile.

Caratteristiche zona: residenziale di Borgo di Papozze.

Servizi della zona: centro di Papozze che dista a circa Km 1,5.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali di Borgo di Papozze.

Collegamenti pubblici: Via Borgo e S.P. Eridania.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero ed in stato di completo abbandono, infatti in data 27/02/2024 con il Custode Giudiziario IVG si è provveduto ad effettuare l'accesso forzato con l'ausilio di un fabbro per visionare l'immobile.

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 Giorgia Manzini di Reggio nell'Emilia (RE) Rep. n. 18331/4081 in data 30/11/2007, iscritto all'Agenzia delle Entrate/Territorio di Rovigo - SPI in data 20/12/2007 ai nn. Reg. Gen. 15012 - Reg. Part. 3844.
 Importo ipoteca: €. 170.000,00
 Importo capitale: €. 85.000,00
 Tasso interesse annuo: 9,09%
 Durata: 15 anni
 Colpisce la proprietà dei beni in Comune di Papozze, Catasto Fabbricati: Sez. PAP, Fog. 8 Mapp. 107 Sub. 4 graffato con il Mapp. 110 Sub. 1.

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 Rep. n. 1802 in data 10/08/2012, trascritto all'Agenzia delle Entrate/Territorio di Rovigo - SPI in data 24/09/2012 ai nn. Reg. Gen. 6798 - Reg. Part. 4761.
 Colpisce la proprietà dei beni in Comune di Papozze, Catasto Fabbricati: Sez. PAP, Fog. 8 Mapp. 107 Sub. 4 graffato con il Mapp. 110 Sub. 1.
- **Pignoramento** derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di **MARTE SPV S.R.L.** contro [REDACTED] con atto giudiziario Rep. n. 2575 in data 06/11/2023, trascritto all'Agenzia delle Entrate/Territorio di Rovigo - SPI in data 21/12/2023 ai nn. Reg. Gen. 10873 - Reg. Part. 8128.
 Colpisce la proprietà dei beni in Comune di Papozze, Catasto Fabbricati: Sez. PAP, Fog. 8 Mapp. 107 Sub. 4 graffato con il Mapp. 110 Sub. 1.

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: Conforme.

4.3.2. Conformità catastale: Conforme (*).

(*) Per quanto è stato possibile visionare alla luce delle motivazioni suesposte.

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 30/11/2007 ad oggi in forza di Atto di Compravendita a firma del Notaio Giorgia Manzini di Reggio nell'Emilia (RE) in data 30/11/2007 Rep. n. 18330/4080, trascritto all'Agenzia delle Entrate/Territorio di Rovigo - SPI in data 20/12/2007 ai nn. Reg. Gen. 15011 - Reg. Part. 8195.

6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED] nudo proprietario per la quota di 1/2 dal 02/05/1972 al 30/11/2007 in forza di Atto di Donazione Accettata e Cessione di Quote a firma del Notaio Lino Pavan in data 02/05/1972 Rep. n. 22898, trascritto all'Agenzia delle Entrate/Territorio di Rovigo - SPI in data 24/05/1972 ai nn. 2604/2177 da potere di [REDACTED] (deceduto in data [REDACTED]) e [REDACTED]
- nudo proprietario per la quota di 1/2 dal 23/07/1962 al 30/11/2007 in forza di Atto di Compravendita a firma del Notaio Lino Pavan in data 23/07/1962 Rep. n. 6676, trascritto all'Agenzia delle Entrate/Territorio di Rovigo - SPI in data 03/08/1962 ai nn. 3027/2333 da potere [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato realizzato in data antecedentemente al 01/09/1967, sicuramente prima dell'anno 1942, sul quale sono intervenute delle modifiche con:

- **Nulla Osta n. 200 Prot. n. 1943 del 02/05/1972** per lavori di ampliamento al quale ha fatto seguito **Autorizzazione di Abitabilità n. 200 del 03/04/1973**;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/85 Prot. n. 4759 del 03/08/2006** per lavori di ampliamento.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

In base al P.I. del Comune di Papozze l'immobile ricade nella "Zona A - Comparti e/o edifici di interesse storico ambientale", fascia di tutela dal Fiume Po e vincolo paesaggistico.

Descrizione CIVILE ABITAZIONE

Piena proprietà di un vecchio fabbricato ad uso CIVILE ABITAZIONE con annessa piccola area cortiliva, sito a Papozze (RO), fraz. Borgo, Via Borgo nn. 55 e 57. Composto da: al P.T. ingresso, soggiorno, cucina, cucinino, letto, sbrigo, centrale termica, anti bagno, bagno, n. 4 ripostigli, n. 2 cantine, n. 2 vani scala, al P.1° disimpegno, n. 5 letto, bagno, n. 3 ripostigli, n. 2 locali sottotetto.

L'unità immobiliare, posta su P.T. e P.1°, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 410,00.

Identificata al Catasto Fabbricati: Comune di Papozze - Sez. PAP - Fog. 8 Mapp. 107 Sub. 4 grattato con il Mapp. 110 Sub. 1, Categoria A/3, Classe 2, P.T. - P.1°, Vani 13, R.C.: € 704,96, intestata a [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1. Il fabbricato insiste sulle aree censite al Catasto Terreni: Comune di Papozze - Fog. 8 Mapp. 107 Ente Urbano di Ha 0.01.80 e Mapp. 110 Ente Urbano di Ha 0.00.43. Il fabbricato e la piccola area cortiliva confinano: a Nord Mapp. 105, ad Est Mapp.li 108, 109 e 363, a Sud Mapp.li 109, 363, 356 e 111, ad Ovest Via Borgo, salvis.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra				
Ingresso	Sup. netta	5,87	1,00	5,87
Soggiorno	Sup. netta	16,70	1,00	16,70
Cucina	Sup. netta	13,85	1,00	13,85
Cucinino	Sup. netta	4,52	1,00	4,52
Letto	Sup. netta	13,61	1,00	13,61
Sbrigo	Sup. netta	16,08	1,00	16,08
Centrale termica	Sup. netta	6,84	1,00	6,84
Anti bagno	Sup. netta	3,99	1,00	3,99
Bagno	Sup. netta	3,63	1,00	3,63
Ripostiglio	Sup. netta	3,00	1,00	3,00
Ripostiglio	Sup. netta	2,53	0,50	1,27
Ripostiglio	Sup. netta	2,38	0,50	1,19
Ripostiglio	Sup. netta	9,35	0,50	4,68
Cantina	Sup. netta	54,68	1,00	54,68
Cantina	Sup. netta	14,07	0,50	7,04
Vano scala	Sup. netta	4,11	1,00	4,11
Vano scala	Sup. netta	2,76	0,50	1,38
Piano primo				
Disimpegno	Sup. netta	7,68	1,00	7,68
Letto	Sup. netta	13,61	1,00	13,61
Letto	Sup. netta	16,75	1,00	16,75
Letto	Sup. netta	7,21	1,00	7,21
Letto	Sup. netta	8,53	1,00	8,53
Letto	Sup. netta	16,12	1,00	16,12
Bagno	Sup. netta	4,13	1,00	4,13
Ripostiglio	Sup. netta	4,04	1,00	4,04
Ripostiglio	Sup. netta	11,88	0,50	5,94
Ripostiglio	Sup. netta	14,15	0,50	7,08
Locale sottotetto	Sup. netta	26,40	0,30	7,92
Locale sottotetto	Sup. netta	26,46	0,30	7,94
	Sup. netta	334,93	(*)	269,39

(*) Si evidenzia che si è scelto di abbassare alcuni coefficienti data la particolarità del vano.

Caratteristiche descrittive dell'abitazione:

Caratteristiche strutturali dell'abitazione:

Fondazioni	non verificate
Strutture verticali	in muratura intonacata, condizioni carenti
Solai	parte in latero-cemento condizioni discrete e parte in legno condizioni carenti
Scale interne	in c.a. rivestita in marmo, condizioni discrete, più una secondaria non ispezionata perché inaccessibile
Copertura	a tetto, condizioni discrete/carenti al civ. 55 e carenti al civ. 57.
Componenti edilizie e costruttive dell'abitazione:	
Pareti esterne	in muratura intonacata, condizioni carenti
Pareti interne	in muratura intonacata e tinteggiata, condizioni carenti/precarie
Pavimentazione interna	in ceramica e marmette al P.T. e in marmette e tavolato in legno al P.1°, condizioni discrete/carenti al civ. 55 e carenti al civ. 57.
Rivestimenti interni	in ceramica, condizioni carenti
Infissi esterni	parte avvolgibili in pvc e controfinestre in alluminio, parte scuri in legno, condizioni carenti
Infissi interni	in legno, condizioni carenti

Porte interne in legno tamburato, condizioni carenti
 Porte di ingresso in metallo, condizioni carenti/precarie

Si evidenzia che non è stato possibile accedere a parte del P.T e tutto il P.1° al civ. 57 perché inaccessibili per le motivazioni indicate in premessa.

Impianti dell'abitazione:

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

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 simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, valore riferito alle superfici utili interne dei locali (superficie ragguagliata al 50% per parte dei locali a cantine e ripostigli ed al 30% per i locali sottotetto) 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 alla CIVILE ABITAZIONE, pari ad € 120,00/mq (*)**

(*) Si evidenzia che è stato adottato un valore medio di € 120,00/mq tra quello di € 160,00/mq attribuibile alla porzione del fabbricato al civ. 55 rispetto al quello di € 80,00/mq attribuibile alla porzione del fabbricato al civ. 57.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

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
Piano terra			
Ingresso	5,87	€ 120,00	€ 704,40
Soggiorno	16,70	€ 120,00	€ 2.004,00
Cucina	13,85	€ 120,00	€ 1.662,00
Cucinino	4,52	€ 120,00	€ 542,40
Letto	13,61	€ 120,00	€ 1.633,20
Sbrigo	16,08	€ 120,00	€ 1.929,60
Centrale termica	6,84	€ 120,00	€ 820,80
Anti bagno	3,99	€ 120,00	€ 478,80
Bagno	3,63	€ 120,00	€ 435,60
Ripostiglio	3,00	€ 120,00	€ 360,00
Ripostiglio	1,27	€ 120,00	€ 152,40
Ripostiglio	1,19	€ 120,00	€ 142,80
Ripostiglio	4,68	€ 120,00	€ 561,60
Cantina	54,68	€ 120,00	€ 6.561,60
Cantina	7,04	€ 120,00	€ 844,80
Vano scala	4,11	€ 120,00	€ 493,20
Vano scala	1,38	€ 120,00	€ 165,60
Piano primo			
Disimpegno	7,68	€ 120,00	€ 921,60
Letto	13,61	€ 120,00	€ 1.633,20

Letto	16,75	€ 120,00	€ 2.010,00
Letto	7,21	€ 120,00	€ 865,20
Letto	8,53	€ 120,00	€ 1.023,60
Letto	16,12	€ 120,00	€ 1.934,40
Bagno	4,13	€ 120,00	€ 495,60
Ripostiglio	4,04	€ 120,00	€ 484,80
Ripostiglio	5,94	€ 120,00	€ 712,80
Ripostiglio	7,08	€ 120,00	€ 849,60
Locale sottotetto	7,92	€ 120,00	€ 950,40
Locale sottotetto	7,94	€ 120,00	€ 952,80
	269,39		€ 32.326,80

- Valore corpo:	€ 32.326,80
- Valore accessori:	€ //
- Valore complessivo intero:	€ 32.326,80
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 32.326,80

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie reale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
-	Civile abitazione	269,39	€ 32.326,80	€ 32.326,80
			€ 32.326,80	€ 32.326,80

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: € 4.849,02
- Spese per disinfestazioni ed azioni conseguenti, circa: € 1.000,00

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: € 26.477,78
- Valore assegnato all'immobile nello stato in cui attualmente si trova, (arrotondato) pari ad Euro: € 26.500,00

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
- Documentazione urbanistica amministrativa
- Copia Nota di Trascrizione Atto di Provenienza e Pignoramento

Ceregnano, lì 04 Marzo 2024

L'Esperto alla stima
Geom. Ruben Sagredin