

Tribunale di Rovigo PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:



N° Gen. Rep. **209/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-04-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

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

Codice fiscale: PTRLGU63M18C967W
Partita IVA: 01606830295
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 **Rovigo (RO)**
Località/Frazione **San Pio X**
via A. Toscanini, civico 30

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] a piano 2° del Condominio denominato "Mara", con garage e cantina a piano S1, sito in Rovigo (RO) CAP: 45100 frazione: San Pio X, via A. Toscanini, civico 30

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

- Piena proprietà in regime di [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] proprietà per 1/2
in regime di [REDACTED]

[REDACTED] in proprietà per
1/2 in regime di [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 16, particella 1019, subalterno 10,

via A. Toscanini 30, piano S1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5, rendita € 426,08

Derivante da: impianto meccanografico del 30-06-1987

foglio 16, particella 1019, subalterno 21,

via A. Toscanini 30, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14, rendita € 32,54

Derivante da: impianto meccanografico del 30-06-1987

Confini:

riferiti all'alloggio :

a nord corte comune,

ad est corridoio comune e ragioni [REDACTED] o aventi causa,

a sud alloggio con ragioni non note,

ad ovest corte comune

Note:

quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio, in particolare
area coperta e scoperta così censita

foglio 16 mn. 1019 di mq. 911, ente urbano

mn. 1016 di mq. 116, seminativo classe 2, RD €. 0,98 RA€. 0,69

mn. 1022 di mq. 116, seminativo classe 2, RD €. 0,98 RA€. 0,69

con la precisazione che i mn. 1016 e 1022 costituiscono sedime stradale rispettivamente di via Franchetti e via Vivaldi.



Si precisa che per i suddetti mn. 1016 e 1022 del foglio 16 risulta agli atti catastali intestazione errata, risultando intestati a: [REDACTED] per 1000/1000, gli stessi derivano da tipo di frazionamento del 21-05-1974 n. 16 in atti dal 06-07-1999

Conformità catastale:

dal raffronto tra le planimetrie catastali agli atti e lo stato di fatto si e' riscontrato che a piano seminterrato il locale garage e la cantina sono stati collegati mediante demolizione di piccola parete divisoria fra i due locali preesistente, si ritiene che tale modesta modifica non rappresenti "difformita" catastale in quanto i locali sono comunque accessibili autonomamente e a livello planimetrico non necessita aggiornamento non variando la consistenza.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale delle planimetrie catastali agli atti.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale 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, Ferrara, Polesella, Villadose, Badia Polesine, Lendinara.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A13 a Km. 2

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

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.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciuti.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Non conosciute.



4.2.2 Pignoramenti:

- A favore [REDACTED]
contro [REDACTED]
derivante da: atto esecutivo o cautelare ;
a rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI ROVIGO in data 25/11/2023 ai nn.
2830/2023
iscritto/trascritto a Rovigo in data 11/12/2023 ai nn. ;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 950,62 (RIF. BILANCIO PREVENTIVO 2023).

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non conosciute

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 1.790,13 da bilancio preventivo 2023, ancora in fase di definizione bilancio consuntivo 2023, annualità nella quale sono stati eseguiti lavori straordinari non ancora conteggiati.

Millesimi di proprietà: spese generali 75,46 - manutenzione ascensori 166,666 - scale, manutenzione varia 75,46 - spazi esterni 75,46 - onorari amministratore 75,46

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non conosciuti

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 1/1
dal 26/04/1999 al 07/02/2008 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Castellani Pietro, in data 26/04/1999, ai nn. 12649; registrato a Rovigo, in data 04/05/1999, ai nn. 575; trascritto a Rovigo, in data 19/05/1999, ai nn. 4055/2698.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietà per 1/2 in
regime di [REDACTED]
[REDACTED] in proprietà per 1/2 in
regime di [REDACTED]
dal 07/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Silvana Breseghello, in data 07/02/2008, ai nn. 34833/5060;

registrato a Rovigo, in data 11/02/2008, ai nn. 1404/1T;

trascritto a Rovigo, in data 11/02/2008, ai nn. 1404/812.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1016/1976
Intestazione: ██████████
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: costruzione Condominio "MARA"
Presentazione in data 14/10/1976 al n. di prot. 10027
Rilascio in data 16/12/1976 al n. di prot. 10027 N. 1016 U.T.

Numero pratica: 292/1978
Intestazione: ██████████
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante alla licenza edilizia n. 1016 del 16-12-1976 per la costruzione del Condominio "MARA"
Presentazione in data 06/04/1978 al n. di prot. 03840
Rilascio in data 09/06/1978 al n. di prot. 302
Abitabilità/agibilità in data 14/07/1978 al n. di prot. 7494 n. 97/78
NOTE: autorizzazione di abitabilità riferita all'intero edificio

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T.
In forza della delibera:	D.C.C. n. 83 del 20-11-2023
Zona omogenea:	mn. 1019 zona B4 . residenziale estensiva di completamento - mn. 1016 e 1022 strada
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. approvate con .G.R.V. n. 679 del 17-04-2012.

Note sulla destinazione urbanistica:

PIANO DEGLI INTERVENTI ADOTTATO con D.C.C. n. 83 del 20-11-2023
mn. 1019 Zona B - art. 62 N.T.O.
mn. 1016 e 1022 - viabilità esistente - art. 87 N.T.O.

Descrizione:

Abitazione di tipo civile [A2] a piano 2° del Condominio denominato "Mara", con garage e cantina a piano S1, sito in Rovigo (RO) CAP: 45100 frazione: San Pio X, via A. Toscanini, civico 30 di cui al punto A

Abitazione al piano 2°, con garage e cantina al piano seminterrato S1, facente parte del Condominio denominato "Mara", composto da tre piani fuori terra e uno seminterrato e costituito da 12 unità abitative e 12 garage. L'edificio è stato costruito nell'anno 1978 e reso abitabile il 14-07-1978. L'alloggio in oggetto è posto al secondo piano, ubicato a nord/ovest ed è composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucina, di-



impegno, bagno e due vani letto, altezza utile interna di ml. 2.75. A piano seminterrato locale cantina e locale garage con altezza utile interna di ml. 2.50. L'edificio e' dotato di acensore.

Superfici di pavimento

Garage	Mq. 14,00
Cantina	Mq. 4,23
Ingresso	Mq. 4,25
Soggiorno	Mq. 18,56
Cucina	Mq. 8,49
Disimpegno	Mq. 3,20
Bagno	Mq. 5,28
Camera	Mq. 16,06
Camera	Mq. 11,73

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: latero-cemento condizioni: buone Note: collaudo statico rilasciato in data 01-06-1978
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a./laterizio condizioni: buone Note: collaudo statico rilasciato in data 01-06-1978
Fondazioni	tipologia: fondazioni continue materiale: c.a. condizioni: buone Note: collaudo statico rilasciato in data 01-06-1978
Scale	tipologia: a rampe ad angolo retto materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone Note: collaudo statico rilasciato in data 01-06-1978
Solai	tipologia: latero-cemento condizioni: buone Note: collaudo statico rilasciato in data 01-06-1978
Strutture verticali	materiale: mattoni in laterizio/pilastrini in c.a./muratura condizioni: buone Note: collaudo statico rilasciato in data 01-06-1978
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone Note: collaudo statico rilasciato in data 01-06-1978

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone Note: cancello carrabile in ferro ad apertura manuale posto sul lato ovest per l'accesso al piano seminterrato.
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno con vetrocamera protezione: persiane materiale protezione: pvc condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco civile condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastre in ghiaino condizioni: sufficienti Note: scivolo che conduce al piano seminterrato in cls
Pavim. Interna	materiale: ceramica/parquette condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata rivestita in



legno accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**
 ingresso garage con porta basculante in lamiera, ingresso carrina con
 porta in ferro

Scale posizione: **interna** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** conformità: **dichiarazione di conformità non reperita**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **split** condizioni: **buone** conformità: **dichiarazione di conformità non reperita**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **dichiarazione di conformità non reperita**

Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non verificata** condizioni: **sufficienti** conformità: **dichiarazione di conformità non reperita**

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

Note: trattasi di impianto centralizzato

tremico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non conosciuta** condizioni: **sufficienti** conformità: **dichiarazione di conformità non reperita**
 Note: radiatori in alluminio tipo "tropical"

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione a piano 2°	sup reale lorda	82,00	1,00	82,00
balcone a piano 2°	sup reale lorda	6,87	0,20	1,37
cantina a piano S1	sup reale lorda	4,23	0,30	1,27
garage a piano S1	sup reale lorda	15,00	0,30	4,50
		108,10		89,14

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto valutatore ha adottato il procedimento estimativo denominato " *market comparison approach*" (MCA). Trattasi di un metodo estimativo attraverso il confronto tra l'immobile in oggetto di stima ed immobili di confronto simili contrattati di recente e di prezzo noto e/o posto in offerta. Procedura di comparazione che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche quali superfici, stato di manutenzione, vetusta' ecc. e sulla rilevazione del prezzo quale dato immobiliare. A seguito di attenta analisi dell'attuale mercato immobiliare sono stati reperiti dati relativi a due recenti compravendite di due abitazioni, poste nelle immediate vicinanze, facenti



parte del medesimo segmento di mercato, di seguito denominate comparabili.

Comparabile 01

Compravendita a rep. notaio Amerigo Santoro del 06-03-2023 n. 8161
 Appartamento posto al 2° piano con garage pertinenziale a piano terra sito in via A.Toscanini
 Foglio 16 mn. 433 sub. 8 e mn. 433 sub. 10
 Anno di costruzione 1974 con abitabilità dell'alloggio in oggetto rilasciata nel 1985
 Prezzo €. 100.000,00

Comparabile 02

Compravendita a rep. notaio Giovanna Morena del 26-01-2024 n. 28069
 Appartamento posto al 2° piano con garage pertinenziale a piano interrato sito in via G. Spontini
 Foglio 16 mn. 1215 sub. 38 e mn. 1215 sub. 39
 Anno di costruzione 1981 con abitabilità dell'alloggio in oggetto rilasciata nel 1983, successivamente oggetto di interventi in edilizia libera e nuova agibilità nell'anno 2016.
 Prezzo €. 77.000,00
Valore di mercato per MCA determinato €. 80.000,00

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 Rovigo;
 Operatori economici della zona - Conoscenza diretta.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima MCA €. 80.000,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione a piano secondo	82,00	€ 897,46	€ 73.591,82
balcone a piano secondo	1,37	€ 897,46	€ 1.229,62
cantina a piano S1	1,27	€ 897,46	€ 1.139,87
garage a piano S1	4,50	€ 897,46	€ 4.038,78
Stima MCA			€ 80.000,00
Valore corpo			€ 80.000,00
Valore complessivo intero			€ 80.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	89,14	€ 80.000,00	€ 80.000,00

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%) € 12.0000
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 68.000,00



Data generazione:
10-03-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Pietropolli

ALLEGATI :

- 1- VISURE CATASTALI**
- 2- ESTRATTO DI MAPPA**
- 3- PLANIMETRIE CATASTALI**
- 4- ROGITO DI PROPRIETA'**
- 5- VISURE IPOTECARIE**
- 6- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**
- 7- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**
- 8- COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE PER LOCAZIONI**
- 9- SCHEMA DI CALCOLO MCA**
- 10- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

