

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.
e, per essa, quale mandataria: **SPECIAL GARDANT S.p.A.**

nei confronti di :



N° Gen. Rep. **137/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16.02.2024

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

Custode Giudiziario: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI ROVIGO S.R.L.**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO
Porzione di fabbricato “a schiera” ad uso abitazione e garage, con
area di pertinenza, sita in Comune di PINCARA (RO),
Via Ariel Ben Gurion n.524

Esperto alla stima:	Geom. Loris Baldachini
Codice fiscale:	BLDLRS63D30H620F
Partita IVA:	00816530299
Studio in:	Via Angeli n.30 - 45100 Rovigo
Telefono:	0425 422720
Fax:	0425 422720
Email:	baldachini.loris@gmail.com
Pec:	loris.baldachini@geopec.it

194 sub.3, Via Ariel Ben Gurion Piano T, b.c.n.c. (corte);

Catasto Terreni: COMUNE DI PINCARA (Codice G673)

Foglio 13, particella n.:

194 di Ha 0.01.84, ente urbano

Confini: ragioni [REDACTED] a nord, Via Ariel Ben Gurion ad est, ragioni [REDACTED] a sud e proprietà comunale ad ovest, salvo altri più esatti e recenti.

Conformità catastale:

Lo stato di fatto del fabbricato corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale depositata presso il Catasto, fatta eccezione per alcune modifiche interne e per alcune superfetazioni non autorizzate da ridurre in pristino.

Regolarizzabili mediante:

variazione DOCFA Catasto Fabbricati e ripristini

Oneri e costi presunti, salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici preposti:
€ 1.500,00 circa

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: residenziale di recente formazione

Area urbanistica: zona residenziale intensiva di espansione

Importanti centri limitrofi: ///

Caratteristiche zone limitrofe: rurali

Attrazioni paesaggistiche: ///

Attrazioni storiche: ///

Principali collegamenti pubblici: ///

Servizi offerti dalla zona: l'immobile è posto in prossimità del centro del piccolo capoluogo, ove sono presenti varie infrastrutture e servizi (negozi, farmacia, uffici ecc.)

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo, l'immobile era occupato senza titolo da terzi, registrati all'anagrafe del Comune quali residenti.

Dall'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, non è risultata l'esistenza di contratti di locazione o di comodato relativamente ai beni in oggetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – sulla scorta della certificazione in atti:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Pincara con atto autenticato dal notaio Zanellato di Conselve in data 22/05/2001 Rep.n.13.951, registrato a Padova 2 in data 31/05/2001 n.2557 Atti Privati e trascritto a Rovigo il 15/06/2001 nn.5458/3943.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* nell'atto di provenienza è specificato che la porzione di fabbricato in oggetto e la relativa area risultano attraversate dalle condutture per servizi tecnologici (fognature, luce, acqua, gas, telefono, ecc.) con relativi pozzetti di ispezione posti a servizio delle altre unità immobiliari; ai sensi dell'art.1062 del codice civile, si intendono costituite tutte le inerenti e reciproche servitù con facoltà per gli aventi diritto di ispezionare le condutture per la relativa manutenzione.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati come indicato nell'ordinanza di vendita** (sulla scorta della certificazione in atti):

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo il 04/10/2010 nn. 8955/1878**

a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., con sede in Siena (SI) c.f.: 00884060526 (domicilio ipot. eletto: Siena – Piazza Salimbeni 3) ed a carico [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del notaio Roberto Agostini di Padova in data 23/09/2010 Rep.n. 50540/14759
Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00;
durata: 30 anni; tasso 2,78% annuo;

Note:- *colpisce la piena proprietà spettante agli esecutati sugli immobili in Comune di Pincara, Catasto Fabbricati, Foglio 13, particelle 194 sub.1, 194 sub.2, 194 sub.3, Catasto Terreni Foglio 13, particella 194.*

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Rovigo il 06/06/2018 nn. 4682/633**

a favore CASSA DI RISPARMIO DI CENTO SPA, con sede in Cento (FE) c.f.: 01208920387 (domicilio ipot. eletto: Bologna, c/o Avv. [REDACTED]) ed a carico [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ferrara in data 31/05/2018 Rep.n.1421,
Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 22.567,42;

Note:- *colpisce la piena proprietà spettante agli esecutati sugli immobili in Comune di Pincara, Catasto Fabbricati, Foglio 13, particelle 194 sub.1, 194 sub.2*

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento trascritto a Rovigo il 13/09/2023 ai nn. 7512/5638**

a favore AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., con sede in Napoli (NA), c.f.: 05828330638, ed a carico [REDACTED] derivante da verbale pignoramento immobili per atto dell'Uff.Giud.UNEP presso il Tribunale di Rovigo in data 07/08/2023 Rep.n.1588

Note:- *colpisce la piena proprietà spettante agli esecutati sugli immobili in Comune di Pincara,*

Roberto Agostini di Padova, registrato a Padova l'11/05/2004 n.678 serie 1V, trascritto a Rovigo il 06/05/2004 nn.4806/2945.

Titolare/Proprietario da data antecedente al ventennio al 26/04/2004:

████████████████████ - proprietaria per intero, in virtù degli atti di compravendita indicati nella certificazione notarile in atti.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Pincara, a seguito di apposita istanza di accesso agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata, ha rilasciato copia dei seguenti titoli edilizi:

- permesso di costruire in data 13/03/2004 n.04 pratica edilizia n.07, per la costruzione dell'intero complesso;
- certificato di agibilità in data 03/05/2006 prot.n.2505;
- segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) prot.n.5124 del 06/09/2011, per la posa in opera di pannelli fotovoltaici in aderenza alla falda del tetto esistente.

7.1 Conformità edilizia:

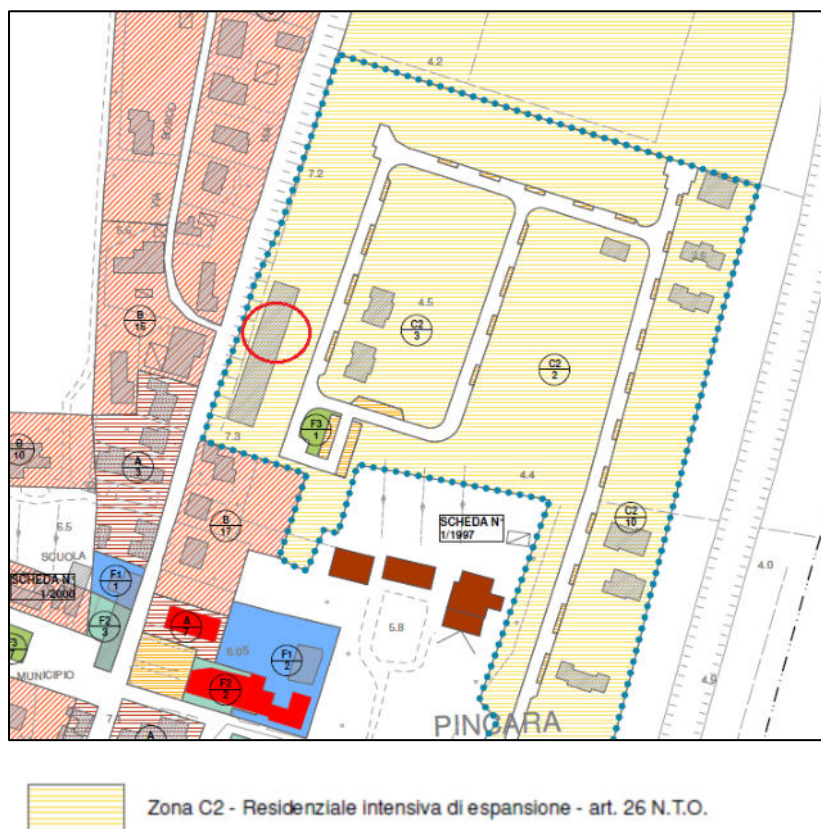
In base al raffronto effettuato tra le risultanze dei rilievi eseguiti in loco e gli elaborati grafici allegati al succitato titolo edilizio, è emersa la sostanziale rispondenza dello stato dei luoghi, fatta eccezione per alcune incongruenze di quote di misura e grafiche (come la rappresentazione traslata del piano primo), da classificare quali modifiche interne e forometriche (sulla scorta di pratiche già trattate dal Comune per unità del medesimo complesso edilizio) - considerando corretta la dimensione interna in senso longitudinale pari a cm. 965 come risulta nella sezione dell'elaborato progettuale (anziché la somma delle quote parziali nelle piante) e considerando incongruente l'indicazione delle altezze al piano primo rispetto alla rappresentazione grafica - nonché per la presenza di strutture accessorie non autorizzate, da ripristinare o smaltire.

Premesso che l'eventuale regolarizzazione delle difformità tra lo stato di fatto e quanto autorizzato, potrà essere concretamente valutata dagli uffici preposti solo previa presentazione di apposite pratiche edilizie, in via indicativa si presume che l'importo necessario per oneri, spese e costi correlati per la sanatoria e/o fiscalizzazione, nonché per le opere di ripristino, possa ammontare a circa:

€ 5.500,00 - salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici.

7.2 Conformità urbanistica:

Gli immobili in oggetto ricadono in zona classificata dal vigente strumento urbanistico quale "zona C2 – residenziale intensiva di espansione", disciplinata dall'art. 26 delle Norme Tecniche Operative.



DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi della quarta porzione da nord del complesso edilizio a schiera, composto da n.12 unità abitative, sito in Comune di Pincara, Via Ariel Ben Gurion.

La porzione in oggetto, con due lati liberi e due in aderenza, è composta da garage (m.5,09 x 2,76 ~), ingresso-soggiorno m.3,28 x 4,18 ~), disimpegno, ripostiglio (m.1,43 x 0,91 ~), cucina (m.3,29 x 3,05 ~) disimpegno, ripostiglio (m.1,67 x 1,03 ~), bagno (m.2,73 x 1,85 ~), vano scala al piano terra (con altezza utile m.2,68 ~) con due cortili esclusivi, disimpegno, tre vani letto (m.3,29 x 4,41 ~, m. 2,90 x 4,82 ~, m.3,32 x 3,00 ~), disimpegno, ripostiglio (1,99 x 1,00 ~), bagno (m.1,51 x 2,90 ~), e due balconi (m.0,90 x 2,79 ~, m. 1,05 x 2,78 ~), con altezze utili comprese tra m.2,49 e m.4,24 ~.

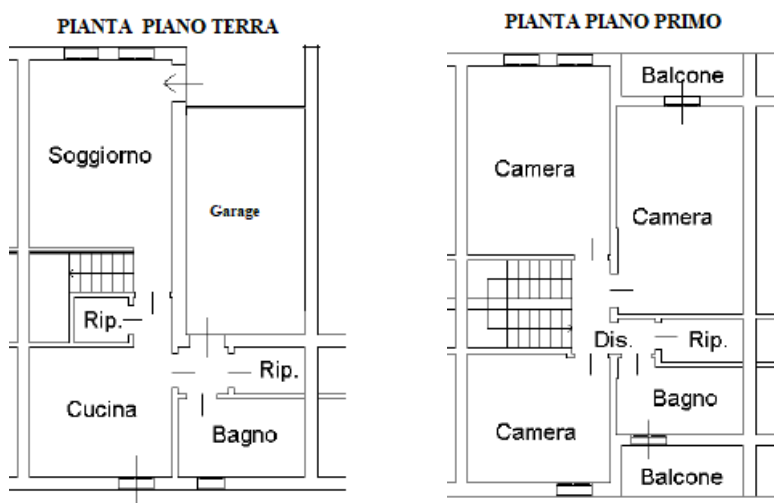
Prevalentemente, la struttura portante verticale è in muratura di laterizio con solaio intermedio in laterocemento e solaio di copertura in legno a falde inclinate; il manto di copertura è in tegole, le pareti sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica, le porte sono in legno, gli infissi sono in legno, gli scuri in alluminio, il rivestimento della scala è in marmo.

Sono presenti i normali impianti, nonché un impianto fotovoltaico (realizzato nel 2011 – successivamente all’iscrizione dell’ipoteca volontaria, ma prima dell’iscrizione dell’ipoteca giudiziale e della trascrizione del pignoramento), composto da n.18 pannelli delle dimensioni di ~ 1.66 x 0.99 m., tipo Tenesol TE 220-60P+, da 220 Wp ciascuno, posizionati sulla falda sud-est della copertura del fabbricato, e provvisto di inverter, connessioni e strumentazione elettrica. L’effettivo funzionamento e la conformità alle norme vigenti degli impianti, dovranno essere verificato da tecnici del

settore, a cura e spese dell'aggiudicatario. Non sono conosciuti la tipologia e lo stato dell'impianto fognario.

L'abitazione si trova in precarie condizioni di conservazione e manutenzione, con alcuni serramenti ed elementi di finitura danneggiati e con evidenti segni di umidità alle pareti.

L'area cortiliva antistante è sistemata a giardino e percorsi ed è accessibile direttamente dalla via pubblica a mezzo di cancello pedonale e di cancello carraio. Il cortiletto retrostante è sistemato a giardino con gazebo non autorizzato.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dei fabbricati è stata determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (S.E.L.) come codificata dal Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M), in base alle planimetrie acquisite, previa riscontro a campione in loco.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq.)
abitazione	superficie esterna lorda	111,00	1,00	111,00
balconi	superficie esterna lorda	5,29	0,30	1,59
garage	superficie esterna lorda	15,25	0,50	7,63
aree cortilive	superficie catastale desunta	115,00	0,10	<u>11,50</u>
totale				131,72

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima dei beni in oggetto, si è cercato di applicare il metodo M.C.A. (market comparision approach) basato sul raffronto con altri beni presenti nella zona aventi caratteristiche

intrinseche ed estrinseche sufficientemente simili ai beni in oggetto.

In particolare, è stato effettuato puntuale confronto con i seguenti immobili facenti parte del medesimo complesso edilizio in cui è compreso l'immobile oggetto della presente valutazione:

- comparabile "A" sito in Comune di Pincara, Via Ariel Ben Gurion n. [REDACTED] oggetto della compravendita in data 04/09/2017, trascritta a Rovigo l'11/09/2017 nn. 7000/4693;
- comparabile "B" sito in Comune di Pincara, Via Ariel Ben Gurion n. [REDACTED] oggetto della compravendita in data 02/08/2022, trascritta a Rovigo il 08/08/2022 nn. 6871/5032.

Si è altresì tenuto conto della contingente situazione del mercato immobiliare.

La valutazione che segue comprende ogni accessione e pertinenza (inclusa l'area coperta, scoperta ed attigua), ed è al netto dei costi di cui alle circostanze sopra evidenziate.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia Entrate – Catasto - Servizi di Pubb.Imm. - Uff. Registro.

Altre fonti di informazione: conoscenza diretta e informazioni assunte presso gli operatori economici della zona.

8.3 Valutazione corpi:

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) CON 2 COMPARABILI RECENTEMENTE COMPRAVENDUTI			
1.Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	comparabile A	comparabile B	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	98.000,00	75.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	76	23	0
Superficie principale SUP (mq)	111,00	111,00	111,00
Balconi BAL (mq)	5,29	5,29	5,29
Portico POR (mq)	0,00	0,00	0,00
Mansarda MAN (mq)	0,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	15,25	15,25	15,25
Altre superfici (mq) area cortiliva	115,00	255,00	115,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	2	2	2
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti (IMP) 0-1	0	0	1
Livello del piano LIV (n)	0	0	0
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	0	0	0
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	1	1	0

2:Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,025
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(POR)/p(SUP)	0,350
p(MAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(XXX)/p(SUP)	0,100
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Complementare (area edificata/edificab)	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00
Costo intervento manut est. (€)	0,00
Costo intervento manut int. (€)	4.000,00

2.1 Calcolo del costo deprezzato				
Servizi			Riscaldamento autonomo	
Costo (€)	0,00		Costo (€)	0,00
Vetustà (t)	10		Vetustà (t)	0
Vita attesa (n)	25		Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	0,00		Costo dep. (€)	0,00
Riscaldamento Centralizzato			Impianto elettrico	
Costo (€)	0,00		Costo (€)	0,00
Vetustà (t)	0		Vetustà (t)	0
Vita attesa (n)	25		Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	0,00		Costo dep. (€)	0,00
Impianto di condizionamento			Altro impianto	
Costo (€)	0,00		Costo (€)	12.000,00
Vetustà (t)	0		Vetustà (t)	13
Vita attesa (n)	25		Vita attesa (n)	20
Costo dep. (€)	0,00		Costo dep. (€)	4.200,00

3. Calcolo superficie commerciale		mq.
SUP commerciale comparabile A		131,72
SUP commerciale comparabile B		145,71
SUP commerciale subject		131,72
4. Calcolo del prezzo marginale		€/mq
Prezzo medio comparabile A		744,00
Prezzo medio comparabile B		514,71
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)		514,71

5. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale		p(...) A	p(...) B
p(DAT) (€/mese)		204,17	156,25
p(SUP) (€/mq)		514,71	514,71
p(BAL) (€/mq)		154,41	154,41
p(POR)/p(SUP) (€/mq)		180,15	180,15
p(MAN)/p(SUP) (€/mq)		257,36	257,36
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)		257,36	257,36
p(XXX)/p(SUP) (€/mq)		51,47	51,47
p(SUE) (€/mq)		0,00	0,00
p(SER) (€)		0,00	0,00
p(RIA) (€)		0,00	0,00
p(RIC) (€)		0,00	0,00
p(ELE) (€)		0,00	0,00
p(CON) (€)		0,00	0,00
p(IMP) (€)		4.200,00	4.200,00
p(LIV) (€)		0,00	0,00
p(STMe) (€)		0,00	0,00
p(STMi) (€)		4.000,00	4.000,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (€)	98.000,00	75.000,00
DAT (€)	-15.516,67	-3.593,75
SUP (€)	0,00	0,00
BAL (€)	0,00	0,00
TER (€)	0,00	0,00
MAN (€)	0,00	0,00
BOX (€)	0,00	0,00
AREA CORTILIVA (€)	0,00	-7.206,00
SUE (€)	0,00	0,00
SER (€)	0,00	0,00
RIA (€)	0,00	0,00
RIC (€)	0,00	0,00
ELE (€)	0,00	0,00
CON (€)	0,00	0,00
IMP (€)	4.200,00	4.200,00
LIV (€)	0,00	0,00
STMe (€)	0,00	0,00
STMi (€)	-4.000,00	-4.000,00
PREZZI CORRETTI	82.683,33	64.400,25

PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	50,00%	50,00%
VALORE ATTESO	€ 73.541,79	
VALORE ARROTONDATO	€ 74.000,00	

IMMOBILI			Valore Complessivo
tipologia	consistenza	valore unitario medio	
Porzione di fabbricato ad uso abitazione e garage con area di pertinenza	mq. 131,72	€/mq. 561,88 circa	€ 74.000,00

Riepilogo:

Corpo A Valore complessivo intero	€ 74.000,00
Valore complessivo diritto pignorato (piena proprietà)	€ 74.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso eventuali spese e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (min.15%) - €. 11.100,00

Spese, costi e oneri presunti per ripristini o regolarizzazione dei manufatti e superfetazioni non autorizzati e aggiornamenti catastali (salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici), - €. 7.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 55.900,00

arrotondato ad Euro cinquantaseimila/00

€ 56.000,00

ALLEGATI:

A - copia titolo di provenienza;

B - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Fabbricati e Terreni, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, estratto di mappa Catasto Terreni);

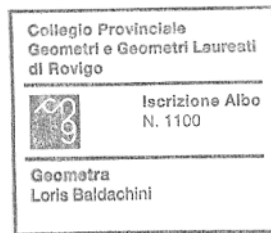
C - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);

D – copia documentazione urbanistica;

E – dichiarazione Agenzia Entrate;

F - documentazione fotografica;

Rovigo, lì 11/01/2024



L'esperto alla stima
Geom. Loris Baldachini
(firmato digitalmente)

valutatore qualificato
Recognised European Valuer
REV-IT/CNGeGL/2021/28
valutatore certificato UNI
11558:2014 e UNI/PdR 19:2016
N° Reg.: 0178VI