

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro: **██████████**

N° Gen. Rep. 119/2023

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

Custode: **I.V.G. ROVIGO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 – Abitazione popolare con cantina e posti auto esterni._

REV 01 di cui all'Aut. Giudice 12.04.2024.

Esperto alla stima: **Ing. FABIO BERTI** Codice

fiscale: BRTFBA89P30H620S

Partita IVA: 01517810295

Studio in: via Gramsci 28 - 45014 Porto Viro (RO)

Telefono: +39 338/4439416

Email:

fabio.berti@hotmail.it

Pec: fabio.berti@ingpec.eu

Beni in **Ceregnano (RO)**

Loc. Lama

Viale Eridania n. 320

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare con cantina e posti auto scoperti sito in Ceregnano (RO) CAP: 45010 frazione: Lama, Viale Eridania n. 320

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ████████ - Residenza: ████████

DESCRIZIONE CATASTALE:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 323, subalterno 2, scheda catastale Sez. Urb. CE, indirizzo Viale Eridania, piano T, comune CEREGRANO, categoria C/6, classe 3, consistenza 9 mq, superficie 9 mq, rendita € 25,56

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 37, subalterno 26, scheda catastale Sez. Urb. CE, indirizzo Viale Eridania, piano T-1, comune CEREGRANO, categoria C/2, classe 1, consistenza 26 mq, superficie 27 mq, rendita € 40,28

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 256, subalterno 9, scheda catastale Sez. Urb. CE, indirizzo Viale Eridania n. 320, piano T-1, comune CEREGRANO, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 77 mq, rendita € 160,36

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 323, subalterno 1, scheda catastale Sez. Urb. CE, indirizzo Viale Eridania, piano T, comune CEREGRANO, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 34,09

Conformità catastale:

L'immobile in oggetto è idoneamente individuato catastalmente.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale frazione di Ceregnagno **Area**

urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola Materna "SAN DOMENICO SAVIO" **Importanti**

centri limitrofi: No.

Attrazioni paesaggistiche: No.

Attrazioni storiche: No.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da persona o famiglia non identificata e senza alcun titolo.

Note: Nel corso del sopralluogo si rileva che il fabbricato risultava occupato da persona o famiglia non identificata e non presente in loco. Da informazioni assunte e dichiarati dai vicini, si rileva, che risultava presente persona (non identificata) che al momento del sopralluogo non era in casa.

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 cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di VENETO BANCA S.P.A. contro ██████████

; Importo ipoteca: € 230.400,00; Importo capitale: € 128.000,00 ; A rogito di Gagliardi Antonio in data 20/09/2009 ai nn. 199562; Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 19/06/2009 ai nn. 5761/1306

4.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di Pignoramento Immobili annotata a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro ██████████ ; Importo ipoteca: € 185.113,42 ; Iscritto/trascritto a UFF.GIUD.UNEP TRIBUNALE DI ROVIGO in data 03/08/2023 ai nn. 6627/5011

4.2.3 Altre trascrizioni://

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale://

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non conosciute.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //.

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica: //

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: //

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

ulteriori: Si segnala che:

- non sono state svolte indagini geologiche, geotecniche e relative alle strutture portanti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 20/05/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gagliardi Antonio, in data 20/05/2009, ai nn. 199561-20948; trascritto a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 19/06/2009, ai nn. 5760/3401.

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 20/05/2009 al 20/05/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gagliardi Antonio, in data 20/05/2009, ai nn. 199559-20946; trascritto a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 19/06/2009, ai nn. 5759/3400.

Titolare/Proprietario: ■■■■ dal 15/10/2004 al 20/05/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Viscardini Sergio, in data 15/10/2004, ai nn. 117169.

Titolare/Proprietario: ■■■■■ e ■■■■ dal 19/11/2002 al 15/10/2004 . In forza di denuncia di successione.

In data 9 aprile 2024 Reg. Gen. nn. 2901 e 2902 e part. 2149 e 2150 presso Agenzia delle Entrate si presenta note di trascrizione che si allegano (allegato F).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall’accesso agli atti eseguito presso il Comune di Ceregnano non sono state rilevate documentazioni utili a definire I documenti progettuali di costruzione del fabbricato. Si è tuttavia riscontrato:

Numero pratica: Prot. n. 2871 del 31/05/1986

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n.47)

Per lavori: Costruzione di n. 3 fabbricati per complessivi n. 5 locali ad uso garage.

Presentazione in data 30/05/1986 al n. di prot. 2871 Rilascio in data 24/03/2004

7.1 Conformità edilizia:

Relativamente alla conformità edilizia si rimanda alla dichiarazione di conformità catastale essendo stato impossibile accedere a parte dei locali a causa dell'occupazione degli stesso con attrezzatura e materiali vari. Inoltre si richiama quanto precedentemente espresso in merito all’inesistenza di documenti depositati presso gli uffici tecnici comunali.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A 1 - COMPARTI E NUCLEI DI EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE.

Norme tecniche di attuazione:

NORME DELLE ZONE A - CENTRO STORICO -
GRADO DI PROTEZIONE 2 - CONSERVAZIONE
TIPOLOGICA.**Note sulla conformità:**

Si dichiara la conformità urbanistica relativamente alle schede catastali rilevate in loco, preso atto dell'impossibilità di accedere al locale garage a causa dell'occupazione dello stesso con materiale e attrezzatura varia.

Descrizione: di cui al punto **A**

Trattasi di immobile di tipo popolare in condizione manutentive precarie. E' costituito al piano terra di un locale cucina, una zona pranzo e un wc. Al piano primo accessibile dalla scala interna si giunge in una camera alla quale è collegata un'altra stanza.

Gli impianti elettrici non risultano a norma, l'impianto idraulico non è stato possibile valutarlo in quanto inaccessibile a causa della quantità di attrezzatura varia presente nei locali.

I serramenti interni ed esterni sono in legno e inadeguati e mai manutentati.

Non è stato rilevato alcun impianto termico o caldaia.

L'Annesso o Garage non è stato possibile accedervi a causa dell'occupazione dello stesso da materiali e cose che ne rendevano impossibile l'ingresso.

All'esterno il fabbricato si presenta in pessimo stato manutentivo e con visibile degrade. Non si possono definire sufficienti i pluviali e le grondaie che sono in qualche tratto addirittura assenti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████ - Residenza: ██████

Superficie complessiva di circa mq **124,00** E'

posto al piano: terra e primo.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: precario

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali riferiscono ad uno stato precario e non in linea alle condizioni igienico-sanitarie conformi al buon vivere.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	anni '70
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NON RILEVATO
Tipologia di impianto	//
Stato impianto	//
Potenza nominale	//
Epoca di realizzazione/adequamento	//
Impianto a norma	//
Esiste la dichiarazione di conformità	//

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del fabbricato è stata determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (S.E.L.) come codificata dal Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	mq	77,00	1,00	77,00
CANTINA	mq	26,00	1,00	26,00

POSTI AUTO SCOPERTI	mq	21,00	1,00	21,00
		124,00		124,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Destinazione

d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2023

Zona: RURALE - CEREGNANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: //

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 640

Valore di mercato max (€/mq): 890

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

viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto con altri beni presenti nella zona (o analoghe) aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche sufficientemente simili ai beni in oggetto, utilizzando un comune parametro tecnico, ed avendo riguardo al valore di trasformazione del bene, dato dalla differenza tra il piu' probabile valore di mercato del bene trasformato ed i costi necessari per la trasformazione.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Rovigo Catasto
di ROVIGO

Ufficio tecnico di CEREGNANO (RO)

Rogiti comparativi;

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

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.220,00. (320€/mq – valore ridotto per le condizioni estrinseche ed intrinseche sul bene) viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto con altri beni presenti nella zona (o analoghe) aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche sufficientemente simili ai beni in oggetto, utilizzando un comune parametro tecnico, ed avendo riguardo al valore di trasformazione del bene, dato dalla differenza tra il più probabile valore di mercato del bene trasformato ed i costi necessari per la trasformazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	77,00	€ 320,00	€ 24.640,00
CANTINA	26,00	€ 160,00	€ 4.160,00
POSTI AUTO SCOPERTI	21,00	€ 20,00	€ 420,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 29.220,00

Valore complessivo intero € 29.220,00

Valore complessivo diritto e quota € 29.220,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Residenziale/Cantina/posti auto estrini	124,00	€ 29.220,00	€ 29.220,00

8.4 Adegamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, come da disp. del G.D. dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi, e per rimborso forfetario di eventuali spese:

€ 4.383,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si € 24.837,00 trova:

Euro 24.500,00 (ventiquattromilacinquecento/00)

Allegati:

- A) Documentazione ipotecaria
- B) Documentazione catastale
- C) Documentazione Urbanistica
- D) Doc. Tecnica relativa al Condono
- E) Documentazione Fotografica
- F) Trascrizioni AdE del 09.04.2024

Porto Viro, lì 16 aprile 2024.

L'Esperto alla stima
Ing. FABIO BERTI
(*firmato digitalmente*)