

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop.

nei confronti di :



N° Gen. Rep. **44/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13.10.2023

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

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO N.1

Porzione di fabbricato ad uso abitazione con accessorio poco discosto, area di pertinenza e terreno agricolo attiguo, in Comune di CANARO, Via N. Sauro n. 845

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@libero.it
Pec:	loris.baldachini@geopec.it



Catasto Terreni: COMUNE DI CANARO (Codice B578)

Foglio 5, particelle n.:

52 di Ha 0.03.13, ente urbano

17 di Ha 0.21.18, RD.Euro 22,74 RA.Euro 12,58

64 di Ha 0.09.61, RD.Euro 10,32 RA.Euro 5,71

() nota: con pratica n. RO0027281 del 01/08/2023, presentata a cura dello scrivente, è stata aggiornata l'intestazione catastale a seguito della riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà.*

Confini: Via Nazario Sauro a nord-est, ragioni [REDACTED] ad est, ragioni [REDACTED] o a sud e ragioni [REDACTED] 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 superfetazioni non autorizzate da ridurre in pristino.

Regularizzabili mediante: rimessa in pristino

Oneri e costi presunti: vedasi successivo par. 7.1

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: zona rurale periferica con agglomerati residenziali

Area urbanistica: zona agricola

Importanti centri limitrofi: ///

Caratteristiche zone limitrofe: rurali

Attrazioni paesaggistiche: ///

Attrazioni storiche: ///

Principali collegamenti pubblici: ///

Servizi offerti dalla zona: l'immobile è posto a circa 6,0 km dal centro del capoluogo, ove sono presenti varie infrastrutture e servizi limitati (negozi, farmacia ecc.)

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo, l'immobile non era abitato.

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:* non rilevati

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

con atto in data 05/06/2001 Rep.n.55986 del notaio Coppola di Occhiobello, trascritto a Rovigo il 04/07/2001 nn. 6009/4329, il proprietario del fondo sito in comune di Canaro e censito nel Catasto Fabbricati al foglio 5 col mappale 52, ha dichiarato di estinguere la servitu di passaggio pedonale e carraio costituita mediante atto per notaio giuseppe viscardini di rovigo in data 27 giugno 1949 di repertorio n. 4243 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di rovigo in data 8 agosto 1949 rg. n.2541 rp. n.2334, a favore del suddetto fondo ed a carico del fondo sito in comune di canaro e censito nel Catasto Fabbricati al foglio 5 mappale 69. Inoltre le parti reciprocamente si sono obbligate a non piantare arbusti o piante a distanza inferiore a centimetri 50 (cinquanta) dal rispettivo confine.

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 giudiziale iscritta a Rovigo il 02/11/2021 nn.9115/1244

a favore BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., con sede in LONGARE (VI) c.f.: 01405390244 ed a carico [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo per atto del Tribunale di Rovigo in data 14/10/2021 Rep.n.845/2021
Importo ipoteca: € 41.003,90; Importo capitale: € 20.501,95;

Note:- *colpisce la piena proprietà spettante all'esecutata sugli immobili in Comune di Canaro, Catasto Fabbricati, Foglio 5, particelle 52 sub.5 e 52 sub.4, Catasto Terreni Foglio 5, particelle 64, 17; in Comune di Frassinelle Polesine, Catasto Fabbricati Foglio 7 particella 97, Catasto Terreni Foglio 7 particella 97;*

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento trascritto a Rovigo il 17/03/2023 ai nn. 2288/1737

a favore BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., con sede in LONGARE (VI) c.f.: 01405390244 ed a carico [REDACTED] derivante da verbale pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario Rovigo in data 06/03/2023 Rep.n.427/2023

Note:- *colpisce la piena proprietà spettante all'esecutata sugli immobili in Comune di Canaro, Catasto Fabbricati, Foglio 5, particelle 52 sub.5 e 52 sub.4, Catasto Terreni Foglio 5, particelle 52, 64, 17; in Comune di Frassinelle Polesine, Catasto Fabbricati Foglio 7 particella 97, Catasto Terreni Foglio 7 particella 97.*

4.2.3 *Altre formalità:* ///



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Si allegano le visure di aggiornamento, precisando che non vi sono variazioni rispetto alla relazione notarile ex art.567 comma 2 c.p.c.. in atti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non trattasi di unità in condominio;

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non conosciute

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

Millesimi di proprietà: ///

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ///

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: non conosciuto

Note Indice di prestazione energetica: ///

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

Avvertenze ulteriori:

Si segnala che:

- non è possibile escludere l'eventuale sussistenza di servitù che non risultano trascritte nei pubblici registri immobiliari, con particolare riferimento al sottosuolo e a linee aree;
 - i confini potrebbero non corrispondere alle risultanze catastali e, ove non materializzati in loco, dovranno essere identificati in contraddittorio con i proprietari degli immobili limitrofi;
 - è presente materiale soggetto a bonifica o trattamenti speciali (lastre di eternit ed altro);
 - **non risulta rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità;**
 - l'altezza utile di alcuni locali adibiti ad abitazione è inferiore al limite minimo fissato dal D.M. 05/07/1975 (m.2,70).
- Di tali circostanze è stato forfetariamente tenuto conto nella valutazione che segue.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (sulla scorta della certificazione in atti):

[REDACTED]

(che negli atti di acquisto ha dichiarato di essere di stato civile libero)

Titolare/Proprietario dal 05/02/2004 all'attualità:

proprietaria per intero del fabbricato con area pertinenziale in Comune di Canaro, censiti nel Catasto Fabbricati al Foglio 5 con i mappali nn.52/4 e 52/5 e nel Catasto Terreni al Foglio 5 con i mapp.52 e 64, in dipendenza della compravendita della nuda proprietà con atto in data 05/02/2004 Rep.n.112978/27469 del notaio Viscardini di Rovigo, registrata a Rovigo il 13/02/2004 n.287 serie 1T, trascritta a Rovigo il 13/02/2004 nn.1486/932, e consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso dell'usufruttuaria in data 21/12/2020;

Titolare/Proprietario dal 13/01/2005 all'attualità:

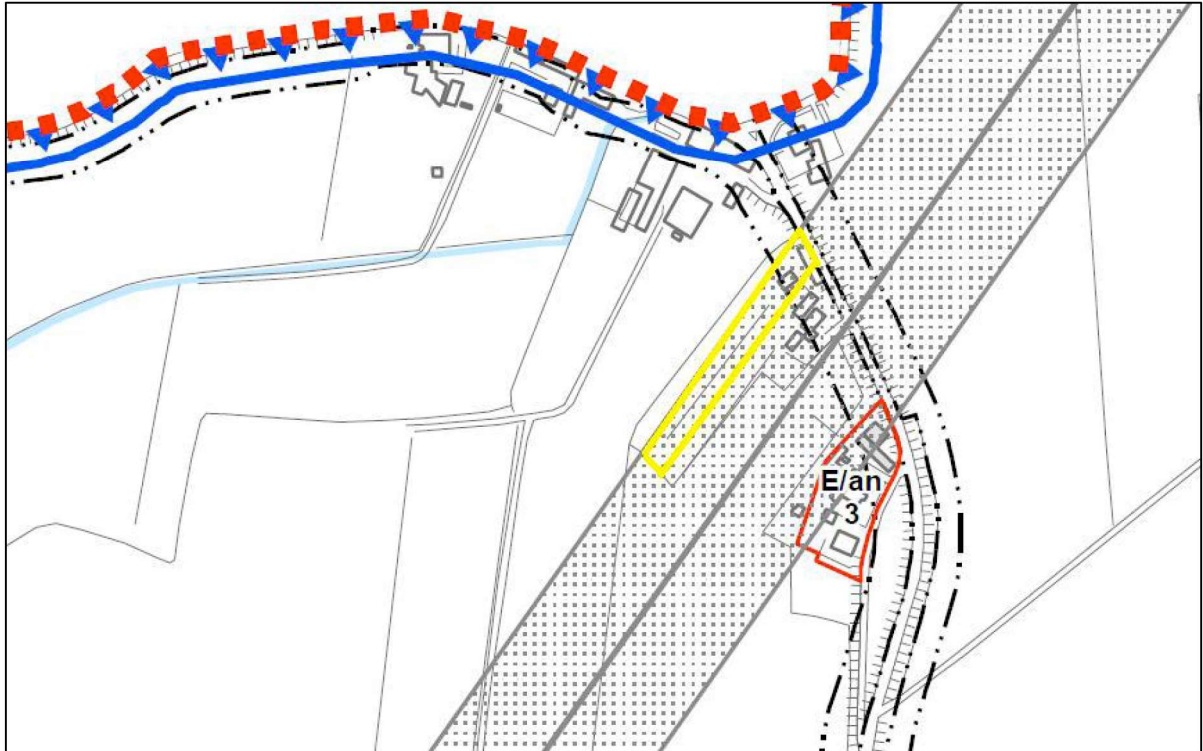
proprietaria per intero del terreno attiguo in Comune di Canaro, censito nel Catasto Terreni al Foglio 5 con il mapp.17, in dipendenza della compravendita della nuda proprietà con atto in data 13/01/2005 Rep.n.118701/28706 del notaio Viscardini di Rovigo, registrata a Rovigo il 24/01/2005 n.160 serie 1T, trascritta a Rovigo il 24/01/2005



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 di tali opere, nonchè per le opere di ripristino, possa ammontare a circa:

€ 6.000,00 - salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici.

7.2 Conformità urbanistica:



Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica prot. P.T. 16/23 del 14/07/202, allegato:

- i terreni censiti al foglio 5, particelle, 17 e 52 secondo il P.I. approvato sono destinati a Zona agricola (artt. da 31 a 41 N.T.O./P.I.), e rientrano :
 - all'interno di fascia di rispetto stradale (D.Lgs.285/92; DPR 485/92 e succ. modif. e integr., art. 43 N.T.O./ P.I.);
 - all'interno di fascia di rispetto degli elettrodotti (Decreto 29 maggio 2008; Art.48 N.T.O./P.I.);
- il terreno censito al foglio 5, particella, 64 secondo il P.I. approvato è destinato a Zona agricola (artt. da 31 a 41 N.T.O./P.I) e rientra all'interno di fascia di rispetto degli elettrodotti (Decreto 29 maggio 2008; Art.48 N.T.O./P.I.)

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso abitazione con tre lati liberi ed il quarto in



aderenza/appoggio, con area di pertinenza esclusiva e terreno agricolo attiguo.

Al piano terra si trovano ingresso (m. 4,78 x 2,98 circa), cucina (m. 3,96 x 3,68 ca.) e adiacente vano scala con ripostiglio nel sottoscala, ripostiglio [(m. 2,62 x 3,94 + m.2,18 x 0,77)]; mediante scala interna si accede al piano primo ove si trovano due vani letto (m.3,69 x 3,98 ca. e m.3,01 x 4,85 ca.) e un ripostiglio / sottotetto (m.4,79 x 3,94); le altezze utili sono di circa m.2,55 al piano terra (m.2,20 nel vano ripostiglio) e circa m. 2,60 nei vani letto al piano primo mentre nel sottotetto è presente un solaio inclinato con altezze minimali.

La struttura portante verticale è in muratura di laterizio con solai latero cemento (in legno nella porzione est); il manto di copertura è in coppi di laterizi, le grondaie e i pluviali sono in lamiera, le pareti sono intonacate, la pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica, le porte sono in legno, gli infissi sono in legno con vetro semplice, avvolgibili in plastica e oscuri in legno.

Sono presenti i normali impianti, il cui effettivo funzionamento e conformità alle norme vigenti, dovrà essere verificato da tecnici del settore, a cura e spese dell'aggiudicatario. Non sono conosciute la tipologia e lo stato dell'impianto fognario. L'abitazione si trova in precarie condizioni di manutenzione, con evidenti segni di ammaloramento nella muratura per umidità.

Il corpo accessorio poco discosto, è costituito da una porzione in muratura di blocchi di cemento e copertura in lastre di eternit su traversi in ferro, ove trovasi un garage provvisto di porta in lamiera a due ante e pavimentazione in calcestruzzo(m.2,91 x 5,70 circa; altezze comprese tra m.2,46 e m.1,95) e un ripostiglio (m.4,67 x 1,60 ca, con pavimento in terra battuta a quota inferiore di circa 50 cm rispetto al garage), nonché da una porzione in muratura di mattoni di laterizio con copertura in lastre di eternit su travi in legno (m.2,71 x 4,74 e altezza media di m.1,85), oltre alla contigua superfetazione non autorizzata, indicata nel precedente par.7.1.

L'area cortiliva è parzialmente pavimentata in cemento ed è racchiusa da un cancello carraio che trovasi all'interno del perimetro catastale di proprietà.

Il terreno agricolo attiguo, i cui confini non sono ben delimitati, è coperto da vegetazione spontanea.

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	122,00	1,00	122,00
corpo accessorio	superficie esterna lorda	44,00	0,30	<u>13,20</u>
totale				135,20
area agricola attigua	superficie catastale	3079,00	1,00	3079,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima dei beni in oggetto, viene adottato il metodo M.C.A. (market comparison 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 che, sebbene ricadenti nel contiguo Comune di Frassinelle Polesine, si trovano sostanzialmente nella medesima zona (atteso che gli immobili in oggetto sono ubicati all'estrema periferia del comune di Canaro, nelle vicinanze – per l'appunto – con il Comune di Frassinelle Pol.):

- comparabile "A" sito in Comune di Frassinelle Polesine, Via C. Battisti n.2073, oggetto della compravendita in data 30/04/2021, trascritta a Rovigo il 12/05/2021 nn.3822/2873;
- comparabile "B" sito in Comune di Frassinelle Polesine, Via Romana n.2287, oggetto della compravendita in data 06/10/2020, trascritta a Rovigo il 15/10/2020 n. 7013/4713.

All'area agricola attigua, viene attribuito ai fini comparativi il valore di 3,00 €/mq, ed è inglobato nel valore complessivo come in seguito determinato.

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
	Unità A	Unità B	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	43.000,00	27.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	23	30	0
Superficie principale SUP (mq)	183,00	52,00	122,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
Portico POR (mq)	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	15,00	28,00
Autorimessa BOX (mq)	24,00	25,00	16,00
Altre superfici (mq) XXX	700,00	0,00	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1	2
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	0	0	0
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	0	0	0
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
aree agricole attigue	706	0	3.079
Livello del piano LIV (n)	0	0	0
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	0	0	0
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	0	0	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(CAN)/p(SUP)	0,300
p(BOX)/p(SUP)	0,300
p(XXX)/p(SUP)	0,100
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Complementare (area edificata/edificabile)	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00
Costo intervento manut. est. (€)	0,00
Costo intervento manut. int. (€)	0,00

3. Calcolo superficie commerciale		mq.
SUP commerciale comparabile A		260,20
SUP commerciale comparabile B		64,00
SUP commerciale subject		135,20
4. Calcolo del prezzo marginale		€/mq
Prezzo medio comparabile A		165,26
Prezzo medio comparabile B		421,88
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)		165,26



5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (€/mese)	-89,58	-56,25
p(SUP) (€/mq)	165,26	165,26
p(BAL) (€/mq)	49,58	49,58
p(POR)/p(SUP) (€/mq)	57,84	57,84
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	49,58	49,58
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	49,58	49,58
p(XXX)/p(SUP) (€/mq)	16,53	16,53
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) (€)	0,00	0,00
p(LIV) (€)	0,00	0,00
p(STMe) (€)	0,00	0,00
p(STMi) (€)	0,00	0,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (€)	43.000,00	27.000,00
DAT (€)	2.060,42	1.687,50
SUP (€)	-10.080,71	11.568,02
BAL (€)	0,00	0,00
TER (€)	0,00	0,00
CAN (€)	1.388,16	644,50
BOX (€)	-396,62	-446,20
XXX (€)	-11.568,02	0,00
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
AREE CORTILIVE (€)	7.119,00	9.237,00
LIV (€)	0,00	0,00
STMe (€)	0,00	0,00
STMi (€)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	31.522,23	49.690,83



6. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica		Unità A	Unità B
PRZ	(€)	44.000,00	60.000,00
DAT	(€)	2.383,33	4.375,00
SUP	(€)	-23.637,59	1.836,09
BAL	(€)	0,00	0,00
TER	(€)	1.204,87	1.204,87
CAN	(€)	0,00	0,00
BOX	(€)	-992,48	0,00
XXX	(€)	0,00	0,00
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
AREE CORTILIVE	(€)	6.000,00	0,00
LIV	(€)	0,00	0,00
STMe	(€)	0,00	0,00
STMi	(€)	20.000,00	0,00
PREZZI CORRETTI		48.958,13	67.415,96

PREZZI CORRETTI	31.522,23	49.690,83
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	50,00%	50,00%
VALORE ATTESO	€ 40.606,53	
VALORE ARROTONDATO	€ 41.000,00	

IMMOBILI			Valore Complessivo
tipologia	consistenza	valore unitario medio	
fabbricato ad uso abitazione con accessorio, area di pertinenza e attigua	mq.135,20	€/mq. 235,00 circa	€ 31.763,00
terreno agricolo attiguo	mq. 3079	€/mq. 3,00	€ 9.237,00

Riepilogo:

Corpo A Valore complessivo intero	€ 41.000,00
Valore complessivo diritto pignorato (piena proprietà)	€ 41.000,00

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%)

- € 6.150,00

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),

- € 6.000,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 28.850,00

arrotondato ad Euro ventinovemila/00

€ 29.000,00

ALLEGATI:

A - copia titolo di provenienza;

B - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Fabbricati e Terreni, planimetrie catastali, estratto di mappa Catasto Terreni, copia della voltura di riunione di usufrutto);

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

D – copia documentazione urbanistica;

E – certificato di destinazione urbanistica;

F - documentazione fotografica;

Rovigo, lì 11/09/2023



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



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

