

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



nei confronti di :



N° Gen. Rep. **189/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22/03/2024

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

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO N.1
Appartamento e garage in Comune di Este (PD),
Via Principe Amedeo n.49/A

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

Beni in Comune di **ESTE (PD)**
Località/Frazione ///
Via Principe Amedeo n.49/A

LOTTO N.1

Documentazione ex art. 567 c.p.c. : completa;

Trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento: verificata;

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Appartamento al piano primo con garage al piano seminterrato del fabbricato condominiale in Comune di Este, Via Principe Amedeo n.49/A-51

Quota e tipologia del diritto

Piena ed esclusiva proprietà (1/1) di spettanza del [REDACTED];

Ulteriori Informazioni: dalla nota di trascrizione dell'atto di provenienza risulta che il [REDACTED] ha dichiarato di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni e la moglie è intervenuta in atto per confermare che l'oggetto dell'acquisto è escluso dalla comunione legale perché pagato con denaro ricavato dalla vendita di beni personali del marito.

Eventuali comproprietari: ///

DESCRIZIONE CATASTALE

Intestazione:

[REDACTED] pro-
prietario per 1/1

Catasto Fabbricati: COMUNE DI ESTE

Foglio 13, particelle nn.:

1241 sub.16, Via Principe Amedeo, piano 1, categ.A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, R.C. Euro 290,51;

1241 sub.50, Via Principe Amedeo, piano S1, categ.C/6, classe 4, consistenza 22 mq., R.C. Euro 40,90;

con i pertinenti diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso a norma di legge, per destinazione e per contratto, in particolare sui beni comuni non censibili particelle 1241 sub.1 (cortili, camminamenti, corridoi, parcheggi ad uso pubblico), 1241 sub.3

(vano scala, corridoi e sala macchine) e 1241 sub.4 (portico e marciapiede ad uso pubblico).

Confini (salvis):

- dell'appartamento, spazio aereo sovrastante la via pubblica, corridoio condominiale, unità sub.14 (ragioni [REDACTED]), unità sub.64 (ragioni [REDACTED]), unità sub.70 (ragioni [REDACTED]);
- del garage, corsia di manovra condominiale, unità sub.49 (ragioni [REDACTED]) e unità sub. 51 (ragioni [REDACTED]);

Conformità catastale:

Lo stato di fatto corrisponde sostanzialmente alle planimetrie catastali depositate presso il Catasto.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: prima periferia, a circa 1 km dal centro del capoluogo

Area urbanistica: residenziale / direzionale / commerciale, a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: centro del capoluogo

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali / commerciali

Attrazioni paesaggistiche: non specificate

Attrazioni storiche: Castello Carrarese e vari edifici storici

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria, SR 10 e SP 42

Servizi offerti dalla zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria (uffici vari, municipio, farmacia, ufficio postale, luoghi di culto e aggregazione)

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo, l'immobile era libero, nella disponibilità dell'esecutato.

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 urbanistica stipulata con il Comune di Este con atto in data 28/05/1991 e 10/06/1991 rep.nn.53854/53999 del notaio Mele di Monselice, registrato ad Este l'1/07/1991 n.803, trascritto ad Este il 17/07/1991 nn.2957/2267, e modificata con atto in data 17/10/1995 rep.n.50494 del notaio Di Sante di Monselice, registrato ad Este il 27/10/1995 n.1461 mod.2, trascritto ad Este il 04/11/1995 nn.3998/2935, in base alla quale – fra l'altro – la ditta proprietaria si è impegnata per sé ed aventi causa nei confronti del Comune di Este, al fine del rilascio della concessione edilizia, a destinare ad uso pubblico parte del fabbricato (portici) e parte dell'area scoperta (parcheggi);

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* si richiamano le servitù, obblighi e condizioni portati dall'atto in data 15/01/1992 rep.n.36348 del notaio Marchetti di Milano, registrato a Milano il 29/01/1992

n.2772 serie 1V;

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:* ///

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento trascritto ad Este il 15/11/2023 - Registro Generale 6310 Registro Particolare 4585

a favore: [REDAZIONE] ed
a carico: [REDAZIONE]

[REDAZIONE] - derivante da verbale pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 16/10/2023 Rep.n.2252

Note:

- colpisce la piena proprietà di spettanza dell'esecutato sui beni in Comune di Baone, Catasto Fabbricati Foglio 5 particelle 488 sub.3, 488 sub.4, 488 sub.5, 488 sub.6 ed in Comune di Este, Catasto Fabbricati Foglio 13, particelle 1241 sub.16 e 1241 sub.50.

4.2.3 *Altre formalità:* non rilevate

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:

Da informazioni assunte presso l'Amministratore Condominiale ([REDAZIONE]), sono stati forniti gli

importi a preventivo del 2023 in quanto il consuntivo 2023 ed il preventivo 2024 sono in corso di redazione. E' stato precisato che alla data del 06/02/2024 non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria e che non ci sono contenziosi in essere.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa €.749,73 (preventivo 2023)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.809,50 (come da mail dell'amministratore in data 06/02/2024, salvo aggiornamenti);

Millesimi di proprietà: i millesimi inerenti le unità in oggetto sono indicate con le sigle Ba.1.4 e G10 nelle tabelle millesimali di cui al regolamento di condominio che trovasi allegato all'atto di compravendita in data 28/12/1995 rep.n.70145 del notaio Mele di Monselice, registrato ad Este il 17/01/1996 n.114 mod.2V

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non verificata

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non specificato

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

Avvertenze ulteriori:

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. (in particolare, dalla legge 3 agosto 2013 n.90), si precisa che l'immobile in oggetto è sprovvisto sia della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, che della attestazione di prestazione energetica.

Di tali circostanze è stato forfetariamente tenuto conto nella valutazione che segue.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di appartamento al piano primo con garage al piano seminterrato di un complesso condominiale che si sviluppa ai piani seminterrato, terra, primo, secondo, terzo – raggiungibili tramite vani scala e ascensore condominiali - e costituito da negozi, abitazioni, uffici e garage.

L'appartamento è composto da ingresso (superficie utile mq. 3,76 circa), soggiorno con zona cottura (superficie utile mq. 25,43 circa), balcone (s.u. mq. 7,15 ca.), un vano letto (s.u. mq. 14,71) e bagno cieco (s.u. mq. 7,92 ca.); la superficie lorda commerciale dell'appartamento è di circa mq.59,00, mentre la superficie lorda del balcone è di circa mq.7,40; l'altezza utile dei vani abitabili è di circa mq.2,70.

Al piano seminterrato trovasi il garage aventi dimensioni interne di circa m. 7,71 x 2,88, superficie utile di circa mq.20,31, superficie lorda di circa mq.23,00 ed altezza m.2,39 circa.



PIANTA PRIMO PIANO
H. 2.70



PIANO SEMINTERRATO
H. 2.35

Le finiture sono di media qualità commerciale: pavimentazione in ceramica ed in parquet di legno, porte in legno, finestre in legno con vetro – camera, avvolgibili in pvc; il garage presenta pavimentazione in calcestruzzo e porta a bascula in lamiera. Il tutto in normali condizioni di conservazione.

Il fabbricato presenta una tipologia costruttiva tradizionale composta da travi e pilastri in cemento armato con setti portanti e solai in laterocemento; murature di tamponamento in laterizio intonacati e tinteggiati e con parti prospettiche in muratura di mattoni a vista.

Sono altresì presenti i normali impianti tecnologici con conformità alla normativa vigente e effettivo funzionamento da verificare tramite tecnici del settore:

- impianto elettrico con congruo numero di prese e punti luce;
- impianto di riscaldamento alimentato da caldaia murale funzionante a gas metano, con terminali in termosifoni;
- impianto idrico (acqua calda e fredda) .

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), sulla scorta delle risultanze delle planimetrie catastali previa riscontro a campione in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq.)
abitazione	sup. lorda commerciale	59,00	1,00	59,00
balcone	sup. lorda commerciale	7,40	0,30	2,22
garage	sup. lorda commerciale	23,00	0,50	11,50
sommano				72,72

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, con particolare riferimento a:

- COMPARABILE A) - unità immobiliari compreso nel medesimo complesso edilizio (particelle 1241 sub. 18 e 1241 sub.53) ed oggetto dell'atto di compravendita in data 13/02/2020, trascritto ad Este il 19/02/2020 nn.951/573;

- COMPARABILE B) - unità immobiliari comprese in fabbricato condominiale limitrofo (particelle 1064 sub.44 e 1604 sub.68 del Foglio 13 di Este) ed oggetto dell'atto di compravendita in data 26/05/2023, trascritto ad Este il 14/06/2023 nn.3367/2410.

La valutazione che segue, comprende ogni accessione e pertinenza ed è al netto dei costi di cui alle circostanze sopra evidenziate.

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

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle 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 M.C.A. (MARKET COMPARISON APPROACH)

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) CON 2 COMPARABILI COMPRAVENDUTI NELLA MEDESIMA ZONA			
1.Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	125.000,00	105.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	48	9	0
Superficie principale SUP (mq)	105,00	65,00	59,00
Balconi BAL (mq)	36,00	11,40	7,40
Portico POR (mq)			0,00
Mansarda o accessori piano terra MAN (mq)	6,00		0,00
Autorimessa BOX (mq)	25,00	36,00	23,00
Altre superfici (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	2	1	1
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	0
Livello del piano LIV (n)	0	0	0
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	0	1	0
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	0	1	0

2:Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	-0,015
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(POR)/p(SUP)	0,350
p(MAN)/p(SUP)	0,400
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(XXX)/p(SUP)	0,300
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Complementare (area edificata/edificab	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00
Costo intervento manut est. (€)	3.000,00
Costo intervento manut int. (€)	10.000,00

3.Calcolo superficie commerciale		mq.
SUP commerciale comparabile A		130,70
SUP commerciale comparabile B		86,42
SUP commerciale subject		72,72
4.Calcolo del prezzo marginale		€/mq
Prezzo medio comparabile A		956,39
Prezzo medio comparabile B		1.215,00
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)		956,39

5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (€/mese)	-156,25	-131,25
p(SUP) (€/mq)	956,39	956,39
p(BAL) (€/mq)	286,92	286,92
p(POR)/p(SUP) (€/mq)	334,74	334,74
p(MAN)/p(SUP) (€/mq)	382,56	382,56
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	478,19	478,19
p(XXX)/p(SUP) (€/mq)	286,92	286,92
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00
p(SER) (€)	2.750,00	2.750,00
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) (€)	3.000,00	3.000,00
p(STMi) (€)	10.000,00	10.000,00
6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (€)	125.000,00	105.000,00
DAT (€)	7.500,00	1.181,25
SUP (€)	-43.993,88	-5.738,33
BAL (€)	-8.205,81	-1.147,67
TER (€)	0,00	0,00
MAN (€)	-2.295,33	0,00
BOX (€)	-956,39	-6.216,53
ACCESSORI ESTERNI (€)	0,00	0,00
SUE (€)	0,00	0,00
SER (€)	-2.750,00	0,00
RIA (€)	0,00	0,00
RIC (€)	0,00	0,00
ELE (€)	0,00	0,00
CON (€)	0,00	0,00
IMP (€)	0,00	0,00
LIV (€)	0,00	0,00
STMe (€)	0,00	-3.000,00
STMi (€)	0,00	-10.000,00
PREZZI CORRETTI	74.298,58	80.078,73

PREZZI CORRETTI	74.298,58	80.078,73
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	50,00%	50,00%
VALORE ATTESO	€ 77.188,65	
VALORE ARROTONDATO	€ 77.000,00	

A. appartamento e garage

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario medio</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	mq. 72,72	circa €/mq . 1058,86	€ 77.000,00

Riepilogo:

Valore complessivo intero	€ 77.000,00
Valore complessivo diritto pignorato (piena proprietà)	€ 77.000,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	alloggio con garage	mq. 72,72	€ 77.000,00	€ 77.000,00
totale				€ 77.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

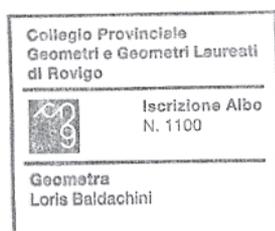
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso eventuali spese e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	- € 11.550,00
Spese, costi e oneri presunti di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici)	- € 0
Spese condominiali scadute alla data del 06/02/2024	- € 809,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 64.640,50
arrotondato ad Euro sessantacinquemila/00	€ 65.000,00

ALLEGATI:

- A - copia nota di trascrizione del titolo di provenienza;
 - B - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, estratto di mappa Catasto Terreni, planimetrie catastali, elaborato planimetrico);
 - C - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);
 - D - estratto titoli edilizi;
 - E - documentazione fotografica.
- Rovigo, li 19/02/2024



Il C.T.U.
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