

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **195/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-05-2023 ore 11:30

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

Custode Giudiziario: **Dr. Alberto Astolfi**

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: 00922040290
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 **Badia Polesine (RO)**
via Moraro Superiore, civico 37

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 popolare [A4] sito in Badia Polesine (RO) con area cortiliva
CAP: 45021, via Morato Superiore, civico 37**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Usufrutto

[REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Usufrutto

[REDACTED]

1/1 di [REDACTED] - Nuda proprietà

[REDACTED]

Relativamente ad edificio abitativo censito al foglio BP/17 mn. 52 sub.2 - 279 graffati

Area di pertinenza foglio 17 mn. 279

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Proprieta'

[REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Proprietà

[REDACTED]

Relativamente a terreno censito al foglio 17 mn. 278

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] per 1/1 nuda
proprietà'

[REDACTED] per 1/2 usufruttuario [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 usufrut-
tuaria [REDACTED]

foglio BP/17, particella 52 subalterno 2 - 279 (graffati),

via Moraro Superiore 1, piano T-1, categoria A/4, classe 2, consistenza 8,5

Derivante da: ampliamento del 21-10-1998 prot. n. 411.1/1998

Identificato al catasto Terreni:

foglio 17, particella 279,

qualità ente urbano, superficie catastale 00.04.32

Derivante da: variazione d'Ufficio del 20-06-1988 n. 200688

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:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A.

contro [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: L. 290.000.000; Importo capitale: L. 145.000.000 ;

A rogito di Wurzer Alessandro in data 30/07/2001 ai nn. 73918;

Iscritto/trascritto a Rovigo in data 01/08/2001 ai nn. 7135/1134 ;

Note:

ipoteca rinnovata con nota di iscrizione nn. 6353/839 del 28-07-2021 contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] per l'usufrutto e [REDACTED] e [REDACTED] per la nuda proprietà

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A.

contro [REDACTED] debitore non datore;

Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento;

Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 70.000,00 ;

A rogito di Casciano Michelangelo in data 08/08/2011 ai nn. 48/42;

Iscritto/trascritto a Rovigo in data 16/08/2011 ai nn. 7958/1477

- Ipoteca con.amministrativa/riscossione attiva a favore di EQUITALIA SERVIZI RISCOSSIONE SPA contro [REDACTED]

Derivante da: ruolo ed avviso di addebito esecutivo;

Importo ipoteca: € 155.258,56; Importo capitale: € 77.629,28 ;

A rogito di EQUITALIA SERVIZI RISCOSSIONE SPA in data 04/04/2017 ai nn. 732/9917;

Iscritto/trascritto a Rovigo in data 14/04/2017 ai nn. 2883/452

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro [REDACTED]

Derivante da: atto esecutivo o cautelare ;

A rogito di UFF.GIUD.UNEP PRESSO TRIBUNALE DI ROVIGO in data 30/09/2022 ai nn. 2118

iscritto/trascritto a Rovigo in data 26/10/2022 ai nn. 8945/6520;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Non conosciute

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
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 1/2 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per 1/2 [REDACTED]
[REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Alessandro Wurzer, in data 30/07/2001, ai nn. 73917/9871;

trascritto a Rovigo, in data 01/08/2001, ai nn. 7134/5091.

Note: relativamente a terreno censito al foglio 17 mn. 278

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per 1/2 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per 1/2 [REDACTED]
[REDACTED] dal 30/07/2001 al 11/08/2025 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Alessandro Wurzer, in data 30/07/2001, ai nn. 73917/9871;

trascritto a Rovigo, in data 01/08/2001, ai nn. 7134/5091.

Note: relativamente ad edificio di abitazione censito al foglio BP/17 mn. 52 sub. e 279 graffati, area di pertinenza foglio 17 mn. 279

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per 1/1 nuda
proprietà'
[REDACTED] per 1/2 usufruttuario [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per 1/2 usufruttua-
ria [REDACTED]
dal 11/08/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Giovanna Morena, in data 11/08/2015, ai nn. 4184/3321;

trascritto a Rovigo, in data 10/09/2015, ai nn. 6982/5054.

Note: relativamente ad edificio di abitazione censito al foglio BP/17 mn. 52 sub. e 279 graffati, area di pertinenza foglio 17 mn. 279

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 75/2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: sostituzione recinzione in via Moraro Superiore

Presentazione in data 15/02/1979 al n. di prot. 1678

Rilascio in data 27/04/1979 al n. di prot. 1678 n. 75/79

Numero pratica: 991/92

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: costruzione locali ad uso ripostiglio in adiacenza al fabbricato di abitazione

Presentazione in data 28/05/1986 al n. di prot. 1365

Rilascio in data 23/12/1992 al n. di prot. 12222 n. 1373

Numero pratica: 203/2001

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione con sopraelevazione di locale accessorio

Presentazione in data 16/07/2001 al n. di prot. 12338

Rilascio in data 08/01/2002 al n. di prot. 12338 n. 01C/0203

Numero pratica: 163/2001

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/09/2001 al n. di prot. 15051

7.1 Conformità edilizia:

dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi, relativi ai locali ad uso ripostiglio costruiti in aderenza sul lato nord ed oggetto di condono edilizio L. 47/85 e lo stato di fatto sono state riscontrate le seguenti difformità :

- il progetto allegato al permesso di costruire n.203/2001 prevedeva intervento di ristrutturazione con sopraelevazione e cambio d'uso a garage, in seguito non eseguito, ad eccezione della demolizione di divisorio interno e chiusura porta sul fronte nord, la struttura è rimasta come da condono edilizio n. 1373/92.

Si precisa che la struttura è stata ampliata verso ovest di ml. 1,30, trattasi di porzione da rimuovere.

Dal raffronto tra la planimetria catastale agli atti censuari, relativamente all'abitazione (non rappresentata negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi) e lo stato di fatto sono state riscontrate le seguenti difformità :

piano terra

- trasformazione di finestra in porta per l'accesso al locale ripostiglio;

piano primo

- apertura di una porta per l'accesso al locale ripostiglio dal corridoio.

Regolarizzabili mediante: accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/01

spese tecniche - sanzione amministrativa - diritti di segreteria: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Note: fatto salvo diversa quantificazione dell'ufficio Pubblico preposto

7.2 Destinazione urbanistica:

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | P.A.T. con P.I. |
| Zona omogenea: | Zona E - Agricola con parte fascia di rispetto stradale |
| Norme tecniche di attuazione: | art. 118 e successivi, art. 83 bis, delle N.T.O. Si precisa che con delibera C.C. n. 9 del 17-03-2022 e' stata adottata la variante n. 6 al Piano degli Interventi, che non comporta variazioni per l'area in oggetto. |

Descrizione:

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Badia Polesine (RO) con area cortiliva
 CAP: 45021, via Morato Superiore, civico 37
 di cui al punto A**

Abitazione accostata con pertinenza costruita in aderenza ed area cortiliva in proprietà esclusiva, di remota costruzione, oggetto di intervento di manutenzione straordinaria nell'anno 2001.

Composta da due piani fuori terra. A piano terra ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, due disimpegni, bagno e cantina con altezze variabili da ml. 2,15 a ml. 2,32, locali collegati a locale ripostiglio costruito in aderenza sul lato nord (in precarie condizioni con struttura mista legno/onduline in plexiglass). A piano primo corridoio, locale disimpegno, ripostiglio e tre vani letto, con altezze utili interne variabili da ml.1,94 a ml. 2,60. Are cortiliva scoperta, censita parte al mn. 279 e intero mn. 278 adibita a cortile/giardino, delimitata su tre lati da siepe e con presenza di alberi di alto fusto.

Superfici di pavimento

| | |
|-------------|-----------|
| PIANO TERRA | |
| Ingresso | Mq. 5,60 |
| Soggiorno | Mq. 12,46 |
| Pranzo | Mq. 15,96 |
| Cucina | Mq. 9,73 |
| Disimpegno | Mq. 2,03 |
| Bagno | Mq. 7,36 |
| Disimpegno | Mq. 7,78 |
| Cantina | Mq. 12,88 |
| Ripostiglio | Mq. 14,57 |
| PIANO PRIMO | |
| Corridoio | Mq. 6,14 |
| Disimpegno | Mq. 11,28 |
| Camera | Mq. 9,71 |
| Camera | Mq. 15,99 |
| Camera | Mq. 18,75 |
| Ripostiglio | Mq. 12,88 |

| | |
|-----------|--|
| Fognatura | tipologia: separata rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: non verificato ispezionabilità : scarsa condizioni: da normalizzare conformità: non reperita autorizzazione allo scarico |
| Gas | tipologia: sottotraccia alimentazione: Metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: da normalizzare conformità: dichiarazione di conformità non reperita |
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non conosciuta condizioni: da normalizzare conformità: dichiarazione di conformità non reperita |
| Termico | tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro/rame diffusori: radiatori in alluminio condizioni: da normalizzare conformità: dichiarazione di conformità non reperita |

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| abitazione PT-1P | sup reale lorda | 188,00 | 1,00 | 188,00 |
| ripostiglio in aderenza | sup reale lorda | 15,00 | 0,25 | 3,75 |
| area scoperta di pertinenza | sup catastale | 2.092,00 | 0,02 | 41,84 |
| | | 2.295,00 | | 233,59 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Al fine della determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto, viene adottato il metodo estimativo denominato **M.C.A. (market comparison approach)** basato sul confronto con altri beni presenti nella zona aventi medesime caratteristiche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Sono state rinvenute le seguenti compravendite :

comparabile n. 1

compravendita a rep. Notaio Giovanna Morena n. 23027 del 02-08-2022

porzione immobiliare ad uso abitativo, con area cortiliva, sita in via Moraro Superiore

censita al foglio BP/17 mn.37 sub. 3 e 37 sub. 4

anno di costruzione antecedente al 01-09-1967, successivamente oggetto d'intervento di ristrutturazione negli anni 1991,1993,1994

superficie commerciale mq. 164,00

prezzo €. 115.500,00

comparabile n. 2

compravendita a rep. Notaio Simonetta Doro n. 49080 del 28-09-2021

porzione immobiliare ad uso abitativo, con area cortiliva, sita in via Colombano

censita al foglio BP/17 mn. 9 sub.2 - 297 (graffati)

anno di costruzione antecedente al 01-09-1967

superficie commerciale mq. 116,00
 prezzo €. 45.000,00
 Valore determinato con MCA
 Mq. 233,59 x €. 400,00/mq. = €. 93.436,00

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Rovigo, Sezione Territorio;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate di Rovigo, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
 Uffici del registro di Agenzia delle Entrate di Rovigo;
 Ufficio tecnico di Comune di Badia Polesine;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Operatori economici della zona.
 Conoscenza diretta.

8.3 Valutazione corpi:

Stima MCA

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| abitazione PT-1P | 188,00 | € 400,00 | € 75.200,00 |
| ripostiglio in aderenza | 3,75 | € 400,00 | € 1.500,00 |
| area scoperta di pertinenza | 41,84 | € 400,00 | € 94.436,00 |
| Stima MCA | | | € 94.436,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 94.436,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 94.436,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Abitazione di tipo popolare con area scoperta [A4] | 233,59 | € 94.436,00 | € 94.436,00 |

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%) € 14.015,40
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 76.420,60
 Valore per leggero difetto € 76.400,00

Data generazione:
 12-04-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Pietropolli