

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO SPA (e per essa IQERA)**

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **233/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-07-2023 ore 10:00
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**
Custode Giudiziario: **Alessandro Micucci**



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 Fiesso Umbertiano (RO)
Via Bassa, civico 186/2

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 accostata di tipo civile [A2] con area esterna di pertinenza sita in Fiesso Umbertiano (RO) CAP: 45024, Via Bassa, civico 186/2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] per 1/2 in regime [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 in regime [REDACTED]

[REDACTED]

foglio 21, particella 403 sub. 1- 402 sub. 3 -558 (graffati),

indirizzo via Bassa 186, piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5, rendita € 426,08

Derivante da: variazione del 13-01-2000 prot. 3367 per ampliamento-demolizione parziale-frazionamento-fusione

Identificato al catasto Terreni:

foglio 21, particella 558,

qualità ente urbano, superficie catastale 28

Derivante da: frazionamento n. 982 in atti dal 23-01-1990

Quota di comproprietà sulle parti comuni

1/12 ciascuno per un totale di 1/6

in regime [REDACTED] del terreno così censito :

catasto fabbricati

foglio 21 mn. 403 sub. 2

F1 di mq. 35

foglio 21 mn. 646

F1 di mq. 378



Confini:

a nord via Bassa,
ad est ragioni mn. 402 parte e mn. 246,
a sud ragioni mn. 555,
ad ovest ragioni mn. 550 e area comune

Conformità catastale:

dal raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale agli atti censuari sono state riscontrate le seguenti difformità":

piano terra

- costruzione di piccolo locale adibito ad ingresso in corrispondenza del balcone superiore, trattasi di piccolo ampliamento da demolire;

- allargamento di porta ex ingresso ora interna (da ripristinare quale ingresso) piano primo chiusura di una finestra lato sud

Regolarizzabili con denuncia di variazione ad avvenuta demolizione locale ingresso a piano terra

spese tecniche-diritti catastali: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole

Importanti centri limitrofi: Occhiobello.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A13 Km. 10

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

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:

Non conosciuti.

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

Non conosciuti.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciuti.



4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

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

contro [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 117.000,00; Importo capitale: € 65.000,00 ;

A rogito di MERLO PAOLO in data 07/05/2009 ai nn. 102897/20289;

Iscritto/trascritto a Rovigo in data 14/05/2009 ai nn. 4544/1027

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

contro [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 37.800,00; Importo capitale: € 21.000,00 ;

A rogito di MERLO PAOLO in data 07/05/2009 ai nn. 102898/20290;

Iscritto/trascritto a Rovigo in data 14/05/2009 ai nn. 4545/1028

- Ipoteca ipoteca con amministrativa/riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE

contro [REDACTED]

Derivante da: ipoteca conc. amministrativa/riscossione;

Importo ipoteca: € 52.700,12; Importo capitale: € 26.350,06 ;

A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE in data 01/04/2019 ai nn. 1011/9919;

Iscritto/trascritto a Rovigo in data 02/04/2019 ai nn. 2955/360

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AMCO SPA (e per essa IQERA)

contro [REDACTED]

Derivante da: atto esecutivo o cautelare ;

A rogito di UFF.GIUD.UNEP PRESSO TRIBUNALE DI ROVIGO in data 17/11/2022 ai nn. 2424

iscritto/trascritto a Rovigo in data 04/01/2023 ai nn. 90/72;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non conosciute.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non conosciute
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non conosciuti
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 1/1
dal 04/02/2000 al 07/05/2009 .

In forza di atto di divisione - a rogito di MAURO COPPOLA, in data 04/02/2000, ai nn. 51946;
trascritto a Rovigo, in data 02/03/2000, ai nn. 1834/1214.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per 1/2 in regime [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 in regime [REDACTED]

[REDACTED]
dal 07/05/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di PAOLO MERLO, in data 07/05/2009, ai nn.
102.896/20.288;
registrato a Rovigo, in data 13/05/2009, ai nn. 1581/1T;
trascritto a Rovigo, in data 14/05/2009, ai nn. 4543/2678.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 39/85
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: lavori di modifica a casa di civile abitazione
Presentazione in data 16/05/1985 al n. di prot. 2319
Rilascio in data 29/11/1985 al n. di prot. 2319 n. 39/85

Numero pratica: 93/85
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: lavori di modifica casa di civile abitazione
Presentazione in data 14/12/1985 al n. di prot. 5642
Rilascio in data 19/03/1986 al n. di prot. 5642 n. 93/85
Abitabilità/agibilità in data 09/04/1986 al n. di prot. n. 39/85 rif. 93/85
NOTE: variante alla concessione edilizia n. 39/85 del 29-11-1985, lavori terminati il 10-12-1985

Numero pratica: 55/90



Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: autorizzazione edilizia
Per lavori: manutenzione straordinaria al tetto della casa
Presentazione in data 21/05/1990 al n. di prot. 2695
Rilascio in data 25/09/1990 al n. di prot. 2695 n. 55/90

Numero pratica: 28/2020
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: formazione di recinzione interna e modifica foro esterno
Presentazione in data 19/11/2020 al n. di prot. 8431

7.1 Conformità edilizia:

dal raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi sono state riscontrate le seguenti difformità :

piano terra

- costruzione di piccolo locale adibito ad ingresso in corrispondenza del balcone superiore, trattasi di piccolo ampliamento da demolire;
- allargamento di porta ex ingresso ora interna (da ripristinare quale ingresso) piano primo chiusura di una finestra lato sud
- modifica da porta a finestra sul lato sud
- modifica interna per spostamento scala
- modifica interna per parziale chiusura vano d'accesso tra locale soggiorno e locale cucina (attraverso sottoscala)
- modeste modifiche alle dimensioni dei vani interni
- modifica prospettica prevista con la scia 2/2020 non realizzata

piano primo

- modeste modifiche alle dimensioni dei vani interni

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

spese tecniche- sanzione amministrativa- diritti di segreteria: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Destinazione urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	P.A.T.
In forza della delibera:	D.C.C. n. 16 del 23-03-2019 variante al 2° Piano degli Interventi
Zona omogenea:	B2 - residenziale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 25 P.I. variante 2° N.T.A



Descrizione:

**Abitazione accostata di tipo civile [A2] con area esterna di pertinenza sita in Fiesso Umbertiano (RO)
CAP: 45024, Via Bassa, civico 186/2
di cui al punto A**

Abitazione accostata su due lati facente parte di maggior fabbricato costruito in data anteriore al 1967 e successivamente oggetto di interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria a seguito divisione in piu' unità immobiliari nell'anno 1985.

Composto da due piani fuori terra, a piano terra locale ingresso (da demolire), atrio, soggiorno, vanoscala, cucina, locale doccia con altezza interna di ml. 2,62. A piano primo disimpegno, bagno due camere, balcone con altezza interna di ml. 2,65.

Si accede all'immobile da via Bassa lateralmente su area censita al m. 646 in comproprietà.

Area scoperta sui lati nord e sud di proprietà esclusiva.

Superfici di pavimento

Piano terra	
Atrio	Mq. 19,74
Soggiorno	Mq. 17,93
Sottoscala	Mq. 3,00
Cucina	Mq. 10,80
Doccia	Mq. 2,77
Piano primo	
Disimpegno	Mq. 11,05
Bagno	Mq. 5,75
Camera	Mq. 18,97
Camera	Mq. 16,73
Balcone	Mq. 2,70

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno/laterizio** condizioni: **da ristrutturare**

Solai tipologia: **legno/latero-cemento** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **a doppia anta/vetrata** materiale: **legno con vetrocamera** protezione: **scuri sul lato sud, doppi vetri sul lato nord** materiale protezione: **legno, alluminio** condizioni: **da ristrutturare**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **coppi** coibentazione: **non verificata** condizioni: **da ristrutturare**

Pareti esterne materiale: **mattoni pieni** coibentazione: **assente** rivestimento: **intonaci civili/tinteggiatura** condizioni: **sufficienti**



Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina/bagni materiale: intonaci civili/piastrelle ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: gradoni di cemento condizioni: sufficienti
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: split condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: con cavi a vista e parzialmente sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: dichiarazione di conformità non reperita
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: non verificato ispezionabilità : sufficiente 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	134,00	1,00	134,00
balcone	sup reale lorda	2,70	0,10	0,27
area scoperta in proprieta'	sup reale lorda	53,00	0,08	4,24
area scoperta in uso comune con quota di 1/6	sup reale lorda	68,00	0,08	5,44
				143,95

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Al fine della determinazione del piu' probabile valore è stata effettuata accurata ricerca di mercato per immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, anche di superfici commerciali diverse, causa l'attuale staticità del mercato stesso, sono state ricercate recenti compravendite avvenute nel biennio precedente aventi prezzo certo, con comparazione delle caratteristiche degli immobili compravenduti con quello dell'immobile in oggetto mediante applicazione del metodo estimativo denominato MCA "Market Comparison Approach".

Sono stati reperiti i seguenti immobili denominati comparabili

Comparabile n. 1

Compravendita a rep. notaio Alessandro Riccioni n. 177894 del 26-10-2022

Abitazione di civile abitazione da cielo a terra disposta su due piani, con area scoperta di pertinenza e locale deposito

Foglio 15 mn. 244 sub. 3 e sub. 4 (graffati)

Foglio 15 mn. 244 sub. 5

Anno di costruzione anteriore al 1967 soggetto a riatto nell'anno 2001

Superficie commerciale mq. 262,00

Prezzo €. 60.000,00

Comparabile n. 02

Compravendita a rep. notaio Raffaele di Fraia n. 2453 del 18-10-2021

Abitazione sviluppatasi su due piani con corte esclusiva di pertinenza e garage

Foglio 15 mn. 118 sub. 3 e sub. 5 (graffati)

Anno di costruzione anteriore al 1967

Superficie commerciale mq. 211,00

Prezzo €. 42.000,00

Comparabile n. 03

Compravendita a rep. notaio Linda Braggion n. 3537 del 31-01-2023

Fabbricato unifamiliare da cielo a terra ad uso abitazione con garage e area scoperta pertinenziale

Anno di costruzione anteriore al 1967 oggetto di riatto nell'anno 1990

Superficie commerciale mq. 203

Prezzo €. 90.000,00

Valore marginale unitario determinato €. 300,00/mq.

Mq. 143,95 x €. 300,00 = €. 43.185,00



C 8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Rovigo;
 Agenzia delle Entrate sezione Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo;
 Agenzia delle Entrate di Rovigo;
 Ufficio tecnico di Comune di Fiesso Umbertiano;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Operatori economici della zona -
 Conoscenza diretta.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.104,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione PT-1P	134,00	€ 300,00	€ 40.200,00
Balcone	0,27	€. 300,00	€. 81,00
area scoperta in pro- prietà'	4,24	€ 300,00	€ 1.272,00
area scoperta in uso comune con quota di 1/6	5,44	€ 300,00	€ 1.632,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 43.185,00
Valore corpo			€ 43.185,00
Valore complessivo intero			€ 43.185,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.185,00

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 civile [A2]	143,68	€ 43.185,00	€ 43.185,00

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%) € 6.477,75
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
 trova: € 32.207,25
 Valore a base d'asta per leggero difetto € 32.200,00

Data generazione:
 09-06-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Pietropolli



ALLEGATI

- 1- VISURE CATASTALI**
- 2- ESTRETTO DI MAPPA**
- 3- PLANIMETRIA CATASTALE**
- 4- ROGITO DI PROPRIETA'**
- 5- VISURE IPOTECARIE**
- 6- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**
- 7- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**
- 8- ATTESTAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE LOCAZIONI**
- 9- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

