

TRIBUNALE DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
ITALFONDIARIO SPA

contro:

N. Gen. Rep. **115/2015**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**
Custode Giudiziario: **Dott. Michele Mazzolaio**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

Esperto alla stima: **Geom. Vanni Cantà**
Codice fiscale: CNTVNN55A13H620I
Partita IVA: 00835750290
Studio in: Via Guglielmo Oberdan 17/A - Rovigo
telefono: 0425 29294
email: vanni.cant@gmail.com



3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili in oggetto risultano attualmente occupati da [REDACTED]
In relazione agli stessi beni si precisa che presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo, non risultano registrati contratti di locazione o di comodato attualmente in essere (vedasi Allegato n. 3).

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:

vincolo di inedificabilità in data 02/06/1994, relativo al terreno censito al C.T. Comune di Villamarzana Fg. 12 mapp. 62 di mq. 156, a favore del Comune di Villamarzana contro [REDACTED] (rif. atto del 02/06/1994 notaio Sergio Viscardini di Rovigo rep. n. 69.666, ivi trascritto il 08/06/1994 ai nn. 4191/3043.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

vincolo paesaggistico art.142 del D.Lgs. 42 e vincolo Idrografico R.D. 523/1904 e R.D. 368/1904.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria (attiva) a favore di Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo Spa con sede in Padova (PD) contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito notaio Sergio Viscardini in data 06/05/2004 rep. n. 114513/2780, iscritto a Rovigo in data 17/05/2004 ai nn. 1167/5321.

Importo totale: € 110.000,00

Importo capitale: € 55.000,00

Iscrizione annotata per erogazione a saldo del 11/08/2005 nn. 1521/8936.

Ipoteca volontaria (attiva) a favore di Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo Spa con sede in Padova (PD) contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Sergio Viscardini in data 20/04/2007 rep. n. 126356/31578, iscritto a Rovigo in data 27/04/2007 ai nn. 1340/5093.

Importo totale: € 56.000,00

Importo capitale: € 28.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Veneto Spa con sede in Padova (PD) contro [REDACTED], derivante da atto giudiziario del 22/04/2015 Ufficiale Giudiziario di Rovigo rep. n. 1574, trascritto a Rovigo in data 01/06/2015 ai nn. 4066/2928.

4.2.3 Altre trascrizioni: ///

5. INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ///

Spese scadute: non riscontrate

Certificato energetico: non riscontrato



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
[REDACTED]
Proprietari dal 06/05/2004 all'attualità, per atto di conferma di contratto di donazione ex art. 40 della Legge 28/02/1985, n. 47 e di vendita a firma del notaio Sergio Viscardini di Rovigo del 06/05/2004 rep. n. 114.512/27.800, reg.to a Rovigo il 13/05/2004 al n. 124 Serie 1V e trascritto in data 13/05/2004 ai nn. 5164/3157 e nn. 5165/3158.

* * *

[REDACTED]
[REDACTED]
Proprietari dal 20/02/1991 al 06/05/2004, per atto di donazione del 20/02/1991 a firma del notaio Sergio Viscardini di Rovigo rep. n. 56.688, ivi registrato il 12/03/1991 al n. 454 Serie 1^, trascritto in data 19/03/1991 ai nn. 2540/1987.

* * *

[REDACTED]
Proprietaria dal 14/01/1982 al 20/02/1991, per sentenza del Pretore di Rovigo del 14/01/1982 n. 4, ivi registrata il 09/02/1982 al n. 109.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si premette che il fabbricato oggetto di stima è stato costruito in data antecedente al 1967 e che successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Villamarzana i seguenti titoli autorizzativi:

Identificativo: n. 4

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: modifiche a vecchia casa di abitazione
Rilascio: 26/04/1974

Identificativo: n. 14/93 (pratica edil. n. 14/93, prot. n. 593/93)

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: sopraelevazione di fabbricato
Rilascio: 01/10/1994

Identificativo: prot. n. 4127

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: D.I.A.
Per lavori: completamento opere di cui alla Conc. Edil. sopraindicata
Data: 05/08/2004

Identificativo: n. 3528

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Certificato di Agibilità
Per lavori di cui alla Conc. Edil n. 14/63 e D.I.A. prot. n. 4127 sopraindicate
Data: 21/07/2005.

7.1 CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA:

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e gli elaborati di progetto allegati all'ultima



pratica edilizia assentita dal Comune di Castelmasa, si rilevano le seguenti difformità:

piano terra:

- a) modeste variazioni interne relative al dimensionamento dei locali,
- b) spostamento del foro di porta di accesso alla cucina,
- c) realizzazione di un caminetto nel soggiorno,
- d) eliminazione di un locale adibito ad atrio mediante demolizione di una parete divisoria tra l'ingresso ed il bagno,
- e) lieve modifica della conformazione della scala interna di collegamento tra i piani,

piano primo:

- f) modeste variazioni interne relative al dimensionamento dei locali,
- g) aumento di 15 cm. circa dell'altezza del piano (da ml. 2,70 di progetto a ml. 2,85 circa di fatto)
- h) installazione, in aderenza al lato est del fabbricato pignorato, di un manufatto rimovibile con struttura metallica rivestita da telo plasticato.

INTERVENTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA:

Quanto alle difformità di cui sopra alle lett. a)-b)-c)-d)-e)-f):

si prevede la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/01 e s.m.i.

Costo complessivo presunto della regolarizzazione, compresa rimozione del manufatto con struttura metallica rivestita con telo plasticato di cui sopra alla lett. h) = € 3.000,00 circa (fatta salva una diversa quantificazione al momento dell'intervento).

NOTA BENE:

si segnala che quanto sopraindicato circa la regolarizzazione amministrativa delle difformità e dei relativi costi è da considerarsi piuttosto orientativo potendo essere soggetto a variazioni più o meno significative a seconda delle tariffe del professionista e delle ditte incaricati dall'acquirente per le attività tecniche ed edilizie da eseguirsi, nonché dell'interpretazione, più o meno restrittiva, della normativa vigente da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune.

In relazione a quest'ultima, si sottolinea infatti che una precisa valutazione del caso urbanistico-edilizio in questione è riservata esclusivamente ai tecnici comunali, che potranno esprimersi definitivamente solo sulla scorta di una idonea richiesta di sanatoria, completa di dettagliati elaborati grafici e fotografici.

Ciò premesso, si invita l'interessato all'acquisto del presente lotto, ad effettuare per proprio conto e prima dell'asta, opportune verifiche con l'ausilio di un proprio tecnico incaricato.

Quanto alla difformità di cui sopra alla lett. g):

rilevato che la stessa non comporta un sostanziale aumento del volume complessivo del fabbricato, al fine di riportare a ml. 2,70 (come da progetto autorizzato) l'altezza del piano primo, si prevede l'installazione di un controsoffitto in tutti i locali del medesimo piano.

Costo complessivo presunto dell'intervento da eseguirsi a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto = € 4.000,00 circa (fatta salva una diversa quantificazione al momento dell'intervento).

COSTO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO DI REGOLARIZZAZIONE:

(€ 3.000,00 + 4.000,00) = € 7.000,00

7.2 CONFORMITA' CATASTALE:

Quanto al fabbricato:

Dal confronto tra lo stato di fatto della costruzione e la sua planimetria catastale ultima in atti, non si rilevano difformità sostanziali, fatte salve alcune difformità di cui sopra al punto 7.1. Pertanto, per una migliore descrizione dell'immobile, si prevede la presentazione di una pratica di aggiornamento catastale presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Rovigo



– Territorio), da eseguirsi a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto, nell'ambito degli interventi di regolarizzazione urbanistica indicati al punto precedente.

Costo presunto della pratica = € 1.000,00 (fatta salva una diversa quantificazione al momento dell'intervento da parte del tecnico incaricato)

Quanto all'area di pertinenza esclusiva, si evidenzia in loco una sostanziale rispondenza con quanto descritto nella mappa catastale, benché una precisa ed opportuna verifica dei confini potrà essere effettuata solo a seguito del trasferimento degli immobili, in contraddittorio con le parti confinanti.

* * *

Descrizione: immobili di cui al punto A

Fabbricato di civile abitazione con area scoperta esclusiva

Vecchio fabbricato di civile abitazione elevato ai piani terra e primo, posto in aderenza ad altro edificio sul lato ovest. Il tutto, compresa area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva, è sito in Comune di Villamarzana (RO) Via G. Matteotti n. 8.

Composizione dell'abitazione:

piano terra: ingresso, soggiorno con scala di collegamento al piano primo, cucina, disimpegno e bagno,

piano primo: corridoio, n. 2 letto (di cui uno dotato di terrazzo sul lato principale), disbrigo e bagno.

Superficie commerciale complessiva del fabbricato: mq. 160,76 circa.

Altezza piano terra: ml. 2,85 circa

Altezza piano primo: ml. 2,85 circa

Stato attuale degli immobili:

Complessivamente il fabbricato, risalente a data antecedente all'anno 1967, presenta uno stato di conservazione e di manutenzione piuttosto mediocre. Sulla muratura e sui soffitti, sono infatti riscontrabili localizzate macchie di umidità, crepe e fessurazioni non strutturali, benché alcune abbastanza evidenti.

Struttura:

pareti perimetrali e divisorie in muratura, solaio di piano e di copertura in latero-cemento, manto di copertura in tegole di laterizio.

Finiture

piano terra: in sufficiente stato di manutenzione e di conservazione

- pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate,
- pavimenti: parte in piastre di marmo e parte in piastrelle ceramiche,
- porte interne in legno tamburato verniciato,
- serramenti di finestra in legno senza vetrocamera ed avvolgibili in pvc,
- bagno con pavimento e rivestimenti parietali in ceramica, nonché completo di apparecchi idrosanitari.

piano primo: in discreto stato di manutenzione e di conservazione

- pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate,
- pavimenti: piastrelle ceramiche,
- porte interne in legno tamburato (una con specchiatura in vetro lavorato),
- serramenti di finestra in legno al piano primo con vetrocamera ed avvolgibili in pvc,



- bagno con pavimento e rivestimenti parietali in ceramica, nonché completo di apparecchi idrosanitari.

Sono ivi presenti gli impianti idrico ed elettrico le cui funzionalità e rispondenza alla normativa vigente devono essere verificate da tecnici specializzati. Impianto di riscaldamento sostanzialmente sostituito da stufe.

Area scoperta esclusiva:

parzialmente recintata, è dotata di accesso pedonale direttamente collegato con la pubblica Via G. Matteotti.

NOTA BENE:

si segnala che nello stato di fatto la stessa area comprende una porzione di terreno (censita al Foglio 12 con il mapp. 61), posta sul retro del fabbricato, nel cui sottosuolo risultano ubicate le vasche e le condutture fognarie del fabbricato oggetto di stima.

Detta area in quanto intestata al Demanio dello Stato risulta esclusa dalla vendita del presente lotto.

A riguardo, va inoltre precisato che nonostante tale area demaniale presenti una giacitura irregolare, visibilmente pendente verso il canale Scolo Valdentro confinante a nord, non sono stati accertati problemi di instabilità alla struttura del fabbricato oggetto di stima, così come evidenziato nella relazione geotecnica allegata, eseguita a seguito di opportune indagini da parte dello Studio Associato di Geologia ██████████ di Rovigo.

* * *

Calcolo della Consistenza

Determinazione delle superfici:

La determinazione delle superfici è stata eseguita in base agli orientamenti correnti, tramite assunzione delle indicazioni riportate nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana recepite dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e dal "Sistema Italiano di Misurazione - SIM" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive.

La superficie indicata è quella Esterna Lorda (S.E.L.)

Immobile	Parametro	S.E.L.	Coeff.	Superf. comm.
Abitazione (piani terra)	superficie lorda	80,00	1,00	80,00
Abitazione (piani primo)	superficie lorda	80,00	1,00	80,00
Terrazzo (piano primo)	superficie lorda	3,05	0,25	0,76
		163,05		160,76

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Villamarzana (RO), l'area di interesse risulta così di seguito classificata (vedasi Certificato di Destinazione urbanistica allegato):

Individuazione catastale: Zonizzazione: Vincoli e fasce di rispetto:

Foglio 12 – Mappale 62: E - Zona agricola di cui all'art. 36 delle N.T.O.

Mappale gravato dal Vincolo paesaggistico art.142 del D.Lgs. 42

Mappale gravato dal Vincolo Idrografico R.D. 523/1904 e R.D. 368/1904.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE RIGUARDANTI L'AREA INTERESSATA:

Per quanto allo stato attuale applicabile si rimanda alle norme tecniche dello Strumento Urbanistico vigente ed alle disposizioni di cui alla L.R. 11/04.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi beni, quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la consistenza, la vetustà del fabbricato, il suo attuale stato di conservazione e di manutenzione, la destinazione dell'area di pertinenza esclusiva e le limitazioni d'uso.

Della determinazione del valore attuale commerciale del fabbricato:

Considerato l'attuale andamento delle transazioni immobiliari (con riferimento alla zona in cui sono ubicati i beni in oggetto) che a tutt'oggi non consente l'acquisizione di un numero sufficiente di elementi comparabili di indubbia attendibilità derivanti da recenti compravendite di immobili appartenenti al medesimo segmento e, di conseguenza, una corretta applicazione del metodo di stima del confronto (*Market Comparison Approach*), in alternativa, si è ritenuto opportuno adottare il metodo del costo di ricostruzione deprezzato (**Cost Approach**).

Con tale procedimento di stima il valore di un immobile viene determinato tramite la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio sovrastante, quest'ultimo eventualmente deprezzato in relazione al suo grado di vetustà.

Il metodo del Cost Approach, utilizzato prevalentemente nella stima di immobili con speciali caratteristiche tecniche e funzionali quali: aziende agricole, artigianali ed industriali, è anche applicabile per la valutazione di immobili ad uso abitativo le cui particolari condizioni di limitata appetibilità sul mercato, non consentono, ai fini di una adeguata comparazione con immobili simili, di poter disporre di un numero sufficiente di transazioni recenti.

Il principio basilare del Cost Approach è che, nella maggioranza dei casi, un acquirente non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale lo stesso immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

Pertanto, l'applicazione del procedimento di stima prevede i seguenti adempimenti:

- > stima del costo di ricostruzione **a nuovo** del fabbricato (con le medesime caratteristiche tecniche delle esistenti);
- > stima del costo di ricostruzione a nuovo **deprezzato**,
- > stima del valore di mercato dell'area edificata.

Della stima del costo di ricostruzione a nuovo dei fabbricati:

Si premette che il costo di ricostruzione a nuovo si riferisce ad un duplicato del tutto identico del fabbricato oggetto di stima, eseguito con medesimi standard tecnici e costruttivi dell'epoca di realizzazione.

Esso è costituito dalla somma dei costi tecnici di costruzione, più precisamente così di seguito sinteticamente elencati:

- > costi diretti (costo complessivo delle opere edilizie, impiantistiche e di finitura, comprendente i costi di sistemazione delle aree scoperte),
- > costi indiretti (oneri di urbanizzazione e diritti comunali, costi per l'allacciamento di servizi e spese tecniche),
- > oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti ed indiretti,
- > utile del promotore sul capitale di rischio investito.

Pertanto, la stima del costo di ricostruzione a nuovo (**reproduction cost**), che può avvenire tramite procedimento empirico o analitico, è determinata dalla somma delle spese che, all'attualità della valutazione, dovrebbero essere sostenute per l'esecuzione di fabbricati con equivalenti caratteristiche costruttive e funzionali rispetto all'oggetto della stima, mediante



un ipotetico iter edilizio, riguardante un preciso mercato dei mezzi produttivi ed un dato ciclo realizzativo.

Nel caso in questione, il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, di finitura ed impiantistiche dei fabbricati oggetto di stima, ha assunto il costo unitario medio di €/mq. 800,00 (inclusi oneri di urbanizzazione, spese tecniche ed utile del promotore) applicato dalle imprese edili operanti nella zona.

Della stima del costo di ricostruzione a nuovo deprezzato per deterioramento, obsolescenza fisica, funzionale ed economica:

Tale stima viene determinata sinteticamente con l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento così come riportato nella tabella del "Consulente Immobiliare, Il Sole 24 ore" (vedasi Allegato n. 8) con riferimento ai seguenti parametri:

- > età
- > qualifica dell'edificio
- > stato di manutenzione.

Della stima complessiva delle aree edificate:

In generale, le aree pertinentziali si valutano in funzione della loro appetibilità commerciale, derivata dalle condizioni morfologiche del territorio, dalle infrastrutture esistenti nella zona (es.: strade, autostrade, ferrovie, canali navigabili, ecc..), dalla prevalente caratterizzazione dei luoghi (es.: zone rurali, residenziali, artigianali, industriali, commerciali, turistiche, centri storici, ecc...) nonché dalle specifiche condizioni dei terreni, se eventualmente recintati, piantumati, dotati di adeguati accessi carrai e pedonali, ecc.

Data l'insufficiente disponibilità di parametri certificati di riferimento, il valore di tali aree può essere determinato con il procedimento di ripartizione del valore complessivo degli immobili secondo il rapporto di complementarietà economica, cioè calcolando l'incidenza delle aree con un valore percentuale sul costo deprezzato delle costruzioni, generalmente compreso tra il 10% e il 30%.

Nello specifico, per la stima dell'intera area pertinentziale, si è ritenuta congrua la percentuale del 10% del valore deprezzato del fabbricato sovrastante.

8.2 Fonti di informazione:

Comune di Villamarzana (RO), "Consulente immobiliare" – Il Sole 24 ore, agenzie ed operatori del settore immobiliare (compresi annunci siti web), tabelle O.M.I. relative alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, conoscenza personale acquisita nell'ambito della Consulenza Tecnica d'Ufficio (con particolare riferimento alle procedure civili, esecutive e fallimentari del Tribunale di Rovigo).

STIMA DEGLI IMMOBILI:

A. Valore del fabbricato (con esclusivo riferimento al piano terra risalente all'anno 1974):

Determinazione del costo di ricostruzione a nuovo (con le medesime caratteristiche tecniche dell'esistente):

Immobile	Sup. comm.	€/mq.	Costo di ricostruzione a nuovo
Fabbricato (piano terra)	80,00	800,00	64.000,00

Stima del costo deprezzato del piano terra:

€ 64.000,00 x 0,55* = € 35.200,00

*(coeff. deprezzamento – età: periodo 50 anni, qualifica: popolare, stato: mediocre)



B. Valore del fabbricato (con esclusivo riferimento al piano primo, sopraelevato nel 2004 e completato con Certificato di Agibilità dell'anno 2005)

Determinazione del costo di ricostruzione a nuovo (con le medesime caratteristiche tecniche dell'esistente):

Immobile	Sup. comm.	€/mq.	Costo di ricostruzione a nuovo
Fabbricato (piano primo)	80,76	800,00	64.608,00

Stima del costo deprezzato del piano primo:

€ 64.608,00 x 0,65* = **€ 41.995,20**

*(coeff. deprezzamento – età: periodo 19 anni, qualifica: popolare, stato: mediocre)

C. Valore dell'area edificata, pari al 10% del costo deprezzato dell'intero fabbricato di civile abitazione:

(€ 35.200,00 + € 41.995,20) x 10% = **€ 7.719,52**

RIEPILOGO VALORI DI STIMA:

Immobile	Valore intero
Fabbricato unifamiliare ai piani terra e primo (vedasi sopra punti A e B):	€ 77.195,20
Area di pertinenza esclusiva di are 01.56 catastali (vedasi sopra punto C):	€ 7.719,52
SOMMANO	€ 84.914,72

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 12.737,21
Costo complessivo di regolarizzazione urbanistica di cui sopra al punto 7.1:	€ 7.000,00
Costi di regolarizzazione catastale di cui sopra al punto 7.2:	€ 1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto

in cui si trovano:

€ 64.177,51

Arrotondato ad euro sessantacinquemila,00

€ 65.000,00

ALLEGATI:

- 1) **atto di conferma di contratto di donazione** del 06/05/2004 rep. n. 114.512/27.800 notaio Sergio Viscardini di Rovigo
- 2) **atto di donazione del 20/02/1991** rep. n. 56688/14530 notaio Sergio Viscardini di Rovigo
- 3) **istanza all'Agenzia delle Entrate** circa l'esistenza di contratti di locazione registrati e relativa risposta



4) documentazione ipotecaria:

- tabulati di visure aggiornate S.P.I.

5) documentazione catastale:

- tabulati di visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni
- estratto di mappa Catasto Terreni
- planimetria catastale

6) documentazione urbanistica:

- pratiche edilizie assentite
- certificato di destinazione urbanistica

7) relazione geotecnica Studio Tecnico Associato [REDACTED]

8) tabella "Consulente Immobiliare, Il Sole 24 ore"

9) documentazione fotografica

L'Esperto alla stima
Geom. Vanni Cantà

Rovigo, 27 febbraio 2024

