

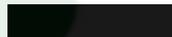
TRIBUNALE DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

Deutsche Bank S.p.a.

contro:



N. Gen. Rep. **136/2023**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 09/02/2024

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **I.V.G.**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
INTEGRATO**
Lotto Unico

Esperto alla stima: **Ing. Andrea Zatti**

Codice fiscale: ZTTNDR55T24H620F

Partita IVA: 00865360291

Studio in: via Marino Marin, 4 - Rovigo

telefono: 0425 538508

email: andzatti@yahoo.it

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: ///

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, (attiva) iscritta a Chioggia in data 08/09/2017 ai n.ri 5082/731, a favore della "Deutsche Bank S.p.A." con sede in Milano (MI) - C.F. 01340740156, contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/08/2017, a rogito del notaio Giannenrico Cocito di Adria, rep. n. 5840/4456.

Importo ipoteca: € 82.500,00

Importo capitale: € 55.000,00

Riferita alla piena proprietà dell'immobile costituente il lotto.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento trascritto a Chioggia il 26/09/2023 ai nn. 5329/4013, a favore di Deutsche Bank S.p.A." con sede in Milano (MI) - C.F. 01340740156, contro [REDACTED] - derivante da atto giudiziario a rogito Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo del 31/07/2023, rep. n. 1613.

Riferito alla piena proprietà dell'immobile descritto.

4.2.3 Altre trascrizioni: ///

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ///

Spese medie annue: ///

Spese scadute: ///

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.): del 23/03/2014

Note classe energetica: Classe G

Avvertenze ulteriori: ///

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario:

[REDACTED] - proprietario per 1/1 in regime di [REDACTED]

dal 28/08/2017 all'attualità, in virtù dell'atto di compravendita del 28/08/2017, a rogito del Notaio Giannenrico Cocito di Adria, rep. 5839/4455, regolarmente registrato, trascritto a Chioggia in data 08/09/2017 ai nn. 5081/3607, con il quale [REDACTED] cedeva gli immobili.

Precedenti proprietari:

da ante ventennio, erano proprietari, per la quota di ½ ciascuno i [REDACTED] e [REDACTED] per atto di compravendita del Notaio Zava di Adria in data 19 settembre 1948 n. 20703 di repertorio, registrato a Adria in data 19 ottobre 1948 al n. 459 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia in data 6 novembre 1948 ai nn. 1445/1302).

In data [REDACTED] è deceduta la predetta [REDACTED] lasciando a succederle, per legge, il predetto

nonché [redacted] e [redacted]. La relativa denuncia di successione è stata registrata a Adria in data 11/07/1989 al n. 46 - Vol. 350 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia in data 23/08/1989 ai nn. 4051/3075 e tacitamente accettata con nota in data 20/01/2025 ai nn. 276/227.

In data 22/10/2005 è deceduto il predetto [redacted], lasciando a succedergli, per legge, i predetti [redacted] e [redacted]. La relativa denuncia di successione è stata registrata a Adria in data 22/11/2005 al n. 12/426, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia in data 09/01/2006 ai nn. 169/95 e accettata con nota in data 13/09/2017 ai n.n. 5141/3640.

Con atto compravendita a rogito del Notaio Livio Penzo di Adria in data 17/01/2017 rep. n. 38462/15185 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia in data 29/01/2007 ai nn. 593/335, il predetto [redacted] ha venduto, la propria quota di spettanza dell'unità immobiliare in oggetto alla predetta [redacted].

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'U.T. del Comune di Porto Viro relativamente agli immobili pignorati, edificati antecedentemente al settembre 1967, non ha reperito nei propri archivi alcuna pratica edilizia. Dall'atto di acquisto risulta peraltro che stato a suo tempo rilasciato dal comune predetto il permesso di costruire in sanatoria n. 682 del 05/10/2006.

Conformità urbanistico edilizia:

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale reperita presso l'Ufficio del Territorio, presa come riferimento in mancanza di altra documentazione amministrativa si riscontra una difformità all'interno dell'abitazione consistente nell'abbattimento del muro di separazione tra il soggiorno e l'ingresso. L'abuso, che non comporta aumento di volume del fabbricato, potrà essere sanato con un onere da sostenere per la regolarizzazione amministrativa di € 516,00 circa (salvo diversa valutazione e quantificazione da parte del Comune di Porto Viro). Includendo le spese tecniche per la regolarizzazione, la spesa complessiva da sostenere sarà pari a € 2.700,00 circa. Si segnala la presenza sull'area esterna di manufatti abusivi con carattere di provvisorietà di cui si prevede la demolizione e la rimozione con una spesa complessiva stimata in € 650,00 circa.

Conformità catastale:

Lo stato di fatto riscontrato sugli immobili è difforme da quello rappresentato nella planimetria catastale reperita presso l'Ufficio del Territorio, essendo stato rimosso, all'interno dell'abitazione, il muro di separazione tra il soggiorno e l'ingresso. Posto che la consistenza degli immobili non è variata, non si ritiene opportuno modificare la planimetria catastale. Il costo da sostenere per una successiva modifica della planimetria catastale, includendo le spese tecniche, sarà pari a € 950,00 circa.

Descrizione: immobili di cui al punto A

Abitazione con lavanderia e cantina in corpi staccati ed area cortiliva

Abitazione isolata, con lavanderia e cantina in corpi staccati con area cortiliva di pertinenza esclusiva, siti in Comune di Porto Viro (RO), località Contarina, via 1° Maggio n° 15.

Il fabbricato ad uso abitativo, disposto su un piano fuori terra, con copertura a falde e manto in coppi, è costituito dai seguenti vani: una scala esterna, un ingresso-soggiorno-pranzo, una cucina, un bagno, n° 2 camere da letto. Esso ha una superficie lorda di mq. 106,37 circa ed una commerciale di mq. 85,58 (comprese le superfici dei fabbricati accessori). L'altezza dei vani è di ml. 2,85 circa.

Esso, in mediocre stato di manutenzione e conservazione, è intonato e tinteggiato. I pavimenti sono generalmente in ceramica (pietra naturale "opus incertum" sul ballatoio della scala esterna), la porta d'ingresso ed i serramenti di finestra, in legno e vetro semplice, con doppio serramento in alluminio e vetro, sono hanno avvolgibili in PVC. Le porte interne sono a battente, generalmente tamburate, talvolta con specchiatura in vetro. I bagni, rivestiti con piastrelle di ceramica, sono completi di apparecchi idro-sanitari. L'impianto elettrico, fuori norma, è generalmente sottotraccia. La rispondenza alla normativa e l'efficienza degli impianti dovrà essere

valutata da tecnici specializzati.

Il fabbricato staccato ad uso lavanderia, con una superficie lorda di mq. 14,96 circa ed un'altezza di ml. 2.20 circa, disposto su un piano fuori terra, con copertura a falda, è costituito da un unico vano. Esso, in scadente stato di manutenzione e conservazione, è intonacato e tinteggiato. Il pavimento è in ceramica, la porta d'ingresso è in legno e vetro, i serramenti di finestra, in legno e vetro semplice, con scuri in legno. L'impianto elettrico sopra traccia non è a norma.

Il fabbricato staccato ad uso cantina, disposto su un piano fuori terra, con copertura a falda, è in cattivo stato di manutenzione, le porte sono in legno, il pavimento in battuto di cemento liscio, la sua superficie è di ml. 7,92 circa.

L'area di pertinenza dei fabbricati è di mq. 1042 catastali, compreso il sedime degli edifici.

Essa è pavimentata con cemento liscio in prossimità dei fabbricati ed è disposta a prato con sporadiche piantumazioni.

In corrispondenza della pubblica via sono presenti cancelli in ferro (uno pedonale e due carrai). Per il resto l'area è recintata in vario modo (reti plastificate su cordoli, maglie metalliche ecc.).

Sull'area sono presenti manufatti abusivi con carattere di provvisorietà di cui si prevede la rimozione e lo smaltimento (con un costo da sostenere previsto in € 650,00 circa).

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup. commerciale
Abitazione	sup. reale lorda	mq. 78,65	1,00	mq. 78,65
Abitazione (scala esterna e ballatoio)	sup. reale lorda	mq. 4,84	0,25	mq. 1,21
Abitazione (lavanderia e cantina)	sup. reale lorda	mq. 22,88	0,25	mq. 5,72
TOTALE		mq. 106,37		mq. 85,58

Destinazione urbanistica:

Il Piano degli Interventi vigente del Comune di Porto Viro, classifica l'area di interesse come:

Zona B2 – Semintensiva esistente (art. 21 N.T.O).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Nella fattispecie, per l'elaborazione del calcolo, disponendo delle informazioni necessarie, è stato possibile utilizzare come immobili comparabili due edifici simili della zona recentemente compravenduti.

Con riferimento al foglio di calcolo predisposto si è pervenuti ad un valore di stima pari ad € 83.462,00, per un valore unitario pari a 975,25 €/mq. circa.

8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia, Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, operatori immobiliari della zona.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. comm.	Valore intero medio ponderale	Valore diritto proprietà
A	Abitazione con lavanderia e cantina in corpi staccati	mq. 85,58	€ 83.462,00	€ 83.462,00

*Nota: * Il valore dell'area cortiliva è stato conglobato in quello delle unità immobiliari, tenendo conto dei criteri del S.I.M. .*

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.):	€ 12.519,30
Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale di cui sopra:	€ 3.650,00
Costi per demolizione e rimozione opere abusive	€ 650,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto

in cui si trovano: € 66.642,70

Arrotondato ad euro sessantasettemila/00 € 67.000,00

Allegati:

- 1) Titolo di provenienza;
- 2) documentazione ipotecaria;
 - visure S.P.I.;
- 3) documentazione catastale:
 - visure aggiornate Catasto Fabbricati e Catasto Terreni;
 - estratto di mappa Catasto Terreni;
 - n. 1 planimetria catastale;
- 4) documentazione fotografica;
- 5) nota di trascrizione del 20/01/2025, nn. 276/227;

L'Esperto della stima

Ing. Andrea Zatti

Rovigo, 12 maggio 2025