

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ORGANA SPV S.R.L.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **82/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-12-2023

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

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 **Porto Tolle (RO)**
Località/Frazione **Polesine Camerini**
via Lelio Basso, civico 9

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Porto Tolle (RO) CAP: 45018 frazione: Polesine Camerini, via Lelio Basso, civico 9

Quota e tipologia del diritto

Per 1/1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

per 1/1,

foglio PT/34, particella 266, subalterno 1,

indirizzo via Lelio Basso 9, piano T , categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5, rendita € 195,22

Derivante da: variazione del 10-07-1998 prot. X01125 per divisione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni.

foglio PT/34, particella 266, subalterno 2,

indirizzo via Lelio Basso 9, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 14, rendita € 41,21

Derivante da: variazione del 10-07-1998 prot. X01125 per divisione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni.

foglio 34, particella 266, subalterno 3,

indirizzo via Lelio Basso 9, piano T, comune PT, categoria B.C.N.C.

- corte comune ai sub. 1 e 2 del mn. 266

Derivante da: variazione del 10-07-1998 prot. X01125 per divisione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni.

Identificato al catasto Terreni:

censuario di Porto Tolle

foglio 34, particella 266,

qualità ente urbano, superficie catastale 00.08.81

Derivante da: tipo mappale del 22-05-1998 n. 11467/98 in atti dal 02-06-1998

Confini:

a sud via Lelio Basso,
ad ovest ragioni mn. 593,
a nord ragioni mn. 388,
ad est via Papa Giovanni XXIII



Conformità catastale:

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

- demolizione di divisorio interno per accorpamento del vano garage al locale soggiorno, con costruzione di parete interna in corrispondenza della porta basculante (ex accesso al garage) che dall'esterno risulta ancora installata,

- demolizione divisorio interno locale centrale termica/lavanderia

Regolarizzabili mediante: variazione catastale "docfa"

diritti catastali, spese tecniche : € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale (località Polesine Camerini)

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Porto Tolle.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale del Delta del Po.

Principali collegamenti pubblici: S.S. Romea 309 Km. 30

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da



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 conosciute.

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

Non conosciute.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciute.

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 legale attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO S.P.A.
contro , [REDACTED]
Derivante da: mutuo fondiario;
Importo ipoteca: € 135.000,00; Importo capitale: € 65.000,00 ;
A rogito di Guzzon Maria Chiara in data 13/10/2005 rep. 3644/2258;
Iscritto/trascritto a Chioggia in data 17/10/2005 ai nn. 6951/1982 ;
Note: debitore non datore di ipoteca
[REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento
a favore di ORGANA SPV S.R.L.
contro [REDACTED]
Derivante da: atto esecutivo o cautelare ;
A rogito di U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI ROVIGO in data 23/05/2023 rep. 1011
iscritto/trascritto a Chioggia in data 19/06/2023 ai nn. 3487/2608;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non conosciute.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
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: non conosciuti
Avvertenze ulteriori: non conosciute

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per 1/1 dal 27/03/1997
ad oggi (attuale/i proprietario/i) .
In forza di atto di donazione - a rogito di Fabrizio Cimei, in data 27/03/1997, ai nn. 729/118;
registrato a Adria, in data 09/04/1997, ai nn. 401/1V;
trascritto a Chioggia, in data 11/04/1997, ai nn. 1656/1192.
Note: atto di donazione accettata



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 044/97

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione, ampliamento e costruzione recinzioni fabbricato ad uso abitazione sito in via Papa Giovanni XXIII

Presentazione in data 18/02/1998 al n. di prot. 1823

Rilascio in data 03/07/1997 al n. di prot. 97/1828

Abitabilità/agibilità in data 16/09/1998 al n. di prot. 09245/98 pratica 044/97

7.1 Conformità edilizia:

dal raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati al provvedimento autorizzativo sono state riscontrate le seguenti difformità :

- demolizione di divisorio interno per accorpamento del vano garage al locale soggiorno, con costruzione di parete interna in corrispondenza della porta basculante (ex accesso al garage) che dall'esterno risulta ancora installata,

- demolizione divisorio interno locale centrale termica/lavanderia

Regolarizzabili mediante: accertamento di conformità D.P.R. 380/2001

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

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Destinazione urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T.
In forza della delibera:	G.R.V. N. 1163 del 25-06-2012
Zona omogenea:	parte zona B2/1 residenziale di completamento - parte zona C1/1 residenziale estensiva soggetta a piano attuativo
Norme tecniche di attuazione:	NTO P.I. ART. 27 NTO P.I. ART. 28



Descrizione:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Porto Tolle (RO) CAP: 45018 frazione: Polesine Camerini,
via Lelio Basso, civico 9
di cui al punto A**

Villetta unifamiliare costruita nell'anno 1997 a seguito demolizione e ricostruzione vecchio fabbricato pre-esistente. Composto da unico piano fuori terra e costituito da piccolo ingresso, soggiorno/cucina, centrale termica/lavanderia, corridoio, due camere, bagno. Area esterna di pertinenza adibita a giardino

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico : 9;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,73

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: laterizio condizioni: buone Note: certificato di collaudo statico non reperito
Solai	tipologia: latero-cemento condizioni: buone Note: certificato di collaudo statico non reperito
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone Note: certificato di collaudo statico non reperito
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone Note: certificato di collaudo statico non reperito

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone Note: presenza di cancello carrabile ad apertura manuale, sul lato nord con accesso da terreno censito al n. 388 gravato di servitu' di passaggio di fatto presente per l'accesso a via Papa XXIII.
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno con vetrocamera protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio coibentazione: non verificata condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio coibentazione: intonaco civile rivestimento: intonaci civili/tinteggiatura condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: buone



- Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**
 Note: doppio vetro in alluminio/vetro
- Rivestimento ubicazione: **angolo cottura/bagno** materiale: **intonaci civili/piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**
- Impianti:**
- Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **con dichiarazione di conformità**
 Note: dichiarazione di conformita' del 31-07-1998
- Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **split** condizioni: **buone** conformità: **dichiarazione di conformità non reperita**
- Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **con dichiarazione di conformità**
 Note: dichiarazione di conformita' del 31-07-1998
- Fognatura tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **non verificato** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **non reperita autorizzazione allo scarico**
- Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **non verificata** condizioni: **buone** conformità: **dichiarazione di conformità non reperita**
- Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubazioni tipo COPRAX** condizioni: **buone** conformità: **con dichiarazione di conformità**
 Note: dichiarazione di conformita' del 15-08-1998
- Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **radiatori in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **con dichiarazione di conformità**
 Note: dichiarazione di conformita' del 15-08-1998

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
villetta unifamiliare	sup reale lorda	118,00	1,00	118,00
area scoperta	sup reale lorda	763,00	0,02	15,26
		881,00		133,26



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Ai fini della valutazione dell'immobile in oggetto è stata eseguita accurata ricerca di mercato per beni appartenenti al medesimo segmento, non sono state rinvenute recenti compravendite e o immobili simili posti in offerta, si ritiene applicare il metodo estimativo denominato "cost approach", procedimento di stima mirato a stimare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo edificato e del costo di ricostruzione degli edifici eventualmente deprezzato per deterioramento fisico, funzionale ed obsolescenza esterna.

Determinazione del valore del suolo edificato

Valore del suolo edificato (differenza tra valore di mercato dell'area libera ed il costo di demolizione delle strutture esistenti). Non sono state identificate aree edificabili in vendita nella località di Polesine Camerini, si ritiene applicare valore desunto da terreni posti in offerta in zona centrale nel Comune di Porto Tolle centro opportunamente deprezzato :

mq. 881 x €. 40/mq. = €. 35.240,00

costo di demolizione edificio esistente

mc. 354,00 x €. 25,00/mc. = €. 8.850,00

valore suolo edificato

€. 35.240,00 - €. 8.850,00 = €. 26.390,00

Costo di ricostruzione

Analzzati recenti capitolati d'appalto, tenendo conto delle caratteristiche costruttive dell'edificio, si assegna il costo unitario di €. 1.200,00/mq. comprensivo di spese tecniche, oneri comunali, utile d'impresa

Mq. (133,26 - 15,26) = mq.118,00 x €. 1.200/mq. = €. 141.600,00

Anno di costruzione 1997 - vita media anni 80

Strutture 70% - €. 99.120,00

€. 99.120,00 (1- 26/80) = €. 66.906,00

Impianti-finiture 30% - vita media 40 anni

€. 42.480,00 (1- 26/40) = €. 14.868,00

Riepilogo

Suolo edificato	€. 26.390,00
Strutture	€. 66.906,00
Impianti/finiture	€. 14.868,00
Totale	€. 108.164,00

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Rovigo Servizio di Pubblicità Immobiliare

Agenzia delle Entrate di Rovigo Sezione Territorio

Comune di Porto Tolle

Operatori economici della zona

Conoscenza diretta

8.3 Valutazione corpi:

A. villetta unifamiliare [A3]

Stima "Cost Approach"

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
villetta unifamiliare	133,26	€ 811,67	€. 108.164,00
Stima "Cost Approach"			€. 108.164,00
Valore corpo			€. 108.164,00
Valore complessivo intero			€. 108.164,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 108.164,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	villetta unifamiliare	133,26	€.108.164,00	€.108.164,00

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%)	€ 16.224,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 87.939,40
Valore a base d'asta per leggero eccesso	€ 88.000,00

Data generazione:
11-11-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Pietropolli

Allegati

- 1- visure catastali
- 2- estratto di mappa
- 3- planimetrie catastali
- 4- rogito di proprietà
- 5- visure ipotecarie
- 6- certificato di destinazione urbanistica
- 7- documentazione urbanistica
- 8- comunicazione Agenzia delle Entrate per locazioni
- 9- documentazione fotografica

