

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop.

nei confronti di :



N° Gen. Rep. **77/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08.11.2024

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

Custode Giudiziario: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI ROVIGO S.R.L.**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO N.3
Villetta unifamiliare ad uso abitazione
e garage con area pertinenziale,
in Comune di VILLADOSE, Via Comelico n.10

Esperto alla stima:	Geom. Loris Baldachini
Codice fiscale:	BLDLRS63D30H620F
Partita IVA:	00816530299
Studio in:	Via Angeli n.30 - 45100 Rovigo
Telefono:	0425 422720
Fax:	0425 422720
Email:	baldachini.loris@gmail.com
Pec:	loris.baldachini@geopec.it



Beni in Comune di VILLADOSE, Via Comelico n.10

LOTTO N.3

Documentazione ex art. 567 c.p.c. : completa;

Trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento:
verificata.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

fabbricato ad uso abitazione e garage con area coperta e scoperta esclusiva

Identificativo corpo: unico

Quota e tipologia del diritto

Piena ed esclusiva proprietà (1/1) di spettanza [REDACTED], proprietario per quota 1/2, e [REDACTED] proprietaria per quota 1/2,

Ulteriori Informazioni sui debitori: ///

Eventuali comproprietari: ///

DESCRIZIONE CATASTALE:

Intestazione:

[REDACTED], proprietario per quota 1/2, e [REDACTED] proprietaria per quota 1/2,

Catasto Fabbricati: COMUNE DI VILLADOSE (Codice L939) Sezione VILLADOSE

Sez. Urbana VI, Foglio 21, particelle nn.:

538 sub.1, Via Comelico n.10, piano T, bene comune non censibile (corte);

538 sub.2, Via Comelico n.10, piano T-1, categ. A/7, cl.U, cons. 7,5 vani, RC. Euro 852,15;

538 sub.3, Via Comelico n.10, piano T, categ. C/6, cl.2, cons. 27 mq., RC. Euro 71,12;



Catasto Terreni: COMUNE DI VILLADOSE – Sezione Villadose (Codice L939A)

Foglio 21, particella n.:

538 di Ha 0.07.13, ente urbano

Confini: ragioni [REDACTED] a nord, proprietà comunale ad est, ragioni [REDACTED] a sud e Via Comelico ad ovest, , salvo altri più esatti e recenti.

Conformità catastale:

Lo stato di fatto del fabbricato corrisponde sostanzialmente alle planimetrie catastali depositate presso il Catasto, fatta eccezione per alcune superfetazioni non autorizzate.

Regolarizzabili mediante: riduzione in pristino stato.

Oneri e costi presunti: vedasi successivo par. 7.1

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: zona residenziale di formazione regolare

Area urbanistica: zona residenziale di completamento

Importanti centri limitrofi: ///

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: ///

Attrazioni storiche: ///

Principali collegamenti pubblici: ///

Servizi offerti dalla zona: l'immobile è posto a circa 1,0 km dal centro del capoluogo, ove sono presenti varie infrastrutture e servizi limitati (negozi, farmacia, uffici pubblici, ecc.)

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo, l'immobile in oggetto era abitato da [REDACTED]. Tuttavia, si evidenzia che in base all'atto di locazione immobiliare ultranovennale autenticato nelle firme in data 22/09/2021, registrato a Rovigo il 29/09/2021 n.6047 serie 1T, trascritto a Rovigo il 30/09/2021 nn.8177/6018 i beni in oggetto – unitamente ai beni di cui al lotto n.2 ed al lotto n.3 della presente procedura – sono stati concessi in locazione alla [REDACTED]

[REDACTED] per la durata di anni 25 a decorrere dal 01/11/2021, per il canone annuo – relativamente ai beni di cui al presente lotto n.3 - di euro 7.440,00, da pagarsi in rate mensili entro il giorno 15 del mese di riferimento; in base al contratto, il canone sarà aggiornato con cadenza annuale a partire dal 5° anno di locazione in misura del 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo FOI verificatasi nell'anno precedente.

Si precisa che:

- il contratto di locazione è stato registrato in data anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento (ma successivamente alla stipula del mutuo fondiario di cui all'atto di pignoramento);
- il canone locativo suindicato appare essere congruo e, comunque, non inferiore di un terzo al giusto prezzo di cui all'art. 2923 comma 3 c.c.
- da visura estratta dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Venezia Rovigo, [REDACTED] risulta inattiva.

Per quanto sopra, il contratto di locazione appare essere opponibile alla procedura, salvo diversa valutazione giuridica.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – sulla scorta della certificazione in atti:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* non rilevate

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* convenzione di lottizzazione in data 21/09/1976 Rep.n.41300 del notaio Milazzo di Rovigo, registrata a Rovigo il 06/10/1976 n.1696 vol.225 mod. I°, trascritta a Rovigo il 07/10/1976 nn.4912/3886.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

locazione ultranovennale per atto del notaio Castellani di Rovigo in data 22/09/2021 Rep. 81924/21296, trascritto a Rovigo il 30/09/2021 nn.8177/6018 e nn.8178/6019

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati come indicato nell'ordinanza di vendita (sulla scorta della certificazione in atti):

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo il 23/11/2010 nn.10575/2236

a favore ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Rovigo, c.f.: 01088920291 (dom.ipot. eletto in Rovigo, Via Casalini n.10) ed a carico [REDACTED] (terzo datore di ipoteca), [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) e [REDACTED] (debitore non datore), derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per atto del notaio Castellani di Rovigo in data 19/11/2010 Rep.n.71540/13035 Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00; durata anni 20; tasso interesse annuo 3,50%

Note:- colpisce la piena proprietà spettante al [REDACTED] sugli immobili in Comune di Villadose, Catasto Fabbricati, Sezione VI Foglio 22, particelle 457 sub.1 e 457 sub.2, Catasto Terreni, Sezione Villadose, Foglio 22 particella 457; Catasto Fabbricati, Sezione VI Foglio 22, particelle 292 sub.1, 292 sub.2, 292 sub.3, Catasto Terreni, Sezione Villadose, Foglio 22 particella 292; la proprietà spettante a [REDACTED] per quota 1/2 e a [REDACTED] per quota 1/2 sull'immobile in Comune di Villadose, Catasto Fabbricati, Sezione VI Foglio 21, particelle 538 sub.2 e 538 sub.3, Comune di Villadose, Catasto Terreni, Sezione Villadose, Foglio 21 particella 538;

- Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo il 13/08/2020 nn.5414/737

a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Cartura (PD), c.f.: 00285800280 (dom.ipot. eletto in Cartura, Via Roma n.15) ed a carico [REDACTED] (debitore ipotecario), e [REDACTED] (terzo datore di ipoteca), derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per atto del notaio Castellani di Rovigo in data 13/07/2020 Rep.n.81017/20482 Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 248.818,68;

Note:- colpisce la piena proprietà spettante al [REDACTED] sugli immobili in Comune di Villadose, Catasto Fabbricati, Sezione VI Foglio 22, particelle 292 sub.1, 292 sub.2, 292 sub.3, Catasto Terreni, Sezione Villadose, Foglio 22 particella 292; la proprietà spettante a [REDACTED] per quota 1/2 e a [REDACTED] per quota 1/2 sull'immobile in Comune di Villadose, Catasto Fabbricati, Sezione VI Foglio 21, particelle 538 sub.2 e 538 sub.3, Comune di Villadose, Catasto Terreni, Sezione Villadose, Foglio 21 particella 538;



4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto a Rovigo il 17/05/2024 ai nn. 4068/2999

a favore BANCA DEL VENETO CENTRALE - CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., con sede in LONGARE (VI) c.f.: 01405390244 ed a carico [REDACTED] - derivante da verbale pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 02/05/2024 Rep.n.1243/2024

Note:- colpisce la piena proprietà spettante a [REDACTED] sugli immobili in Comune di Villadose, Catasto Fabbricati, Sezione VI Foglio 22, particelle 457 sub.1 e 457 sub.2, Catasto Terreni, Sezione Villadose, Foglio 22 particella 457; Catasto Fabbricati, Sezione VI Foglio 22, particelle 292 sub.1, 292 sub.2, 292 sub.3, Catasto Terreni, Sezione Villadose, Foglio 22 particella 292; la proprietà spettante a [REDACTED] per quota 1/2 e a [REDACTED] per quota 1/2 sull'immobile in Comune di Villadose, Catasto Fabbricati, Sezione VI Foglio 21, particelle 538 sub.2 e 538 sub.3, Comune di Villadose, Catasto Terreni, Sezione Villadose, Foglio 21 particella 538;

4.2.3 Altre formalità: ///

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si allegano le visure di aggiornamento, precisando che non vi sono variazioni rispetto alla relazione notarile ex art.567 comma 2 c.p.c.. in atti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non trattasi di unità in condominio;

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non conosciute

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ///

Millesimi di proprietà: ///

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ///

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

Attestazione Prestazione Energetica: da verificare

Indice di prestazione energetica: non conosciuto

Note Indice di prestazione energetica: ///

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ///

Avvertenze ulteriori:

Si segnala che:

- non è possibile escludere l'eventuale sussistenza di servitù che non risultano trascritte nei pubblici registri immobiliari, con particolare riferimento al sottosuolo e a linee aeree;
- il funzionamento e la conformità degli impianti sono da verificare a cura dell'acquirente;
- è presente materiale soggetto a bonifica o trattamenti speciali;
- non risulta rilasciato il certificato di agibilità / abitabilità relativamente all'alloggio mapp.292 sub.2 e per il garage mapp. 292 sub.3;
- i confini potrebbero non corrispondere alle risultanze catastali e, ove non materializzati in loco, dovranno essere identificati in contraddittorio con i proprietari degli immobili limitrofi (con particolare riferimento al confine con gli immobili di cui al lotto n.2 ed alla tettoia di collegamento).

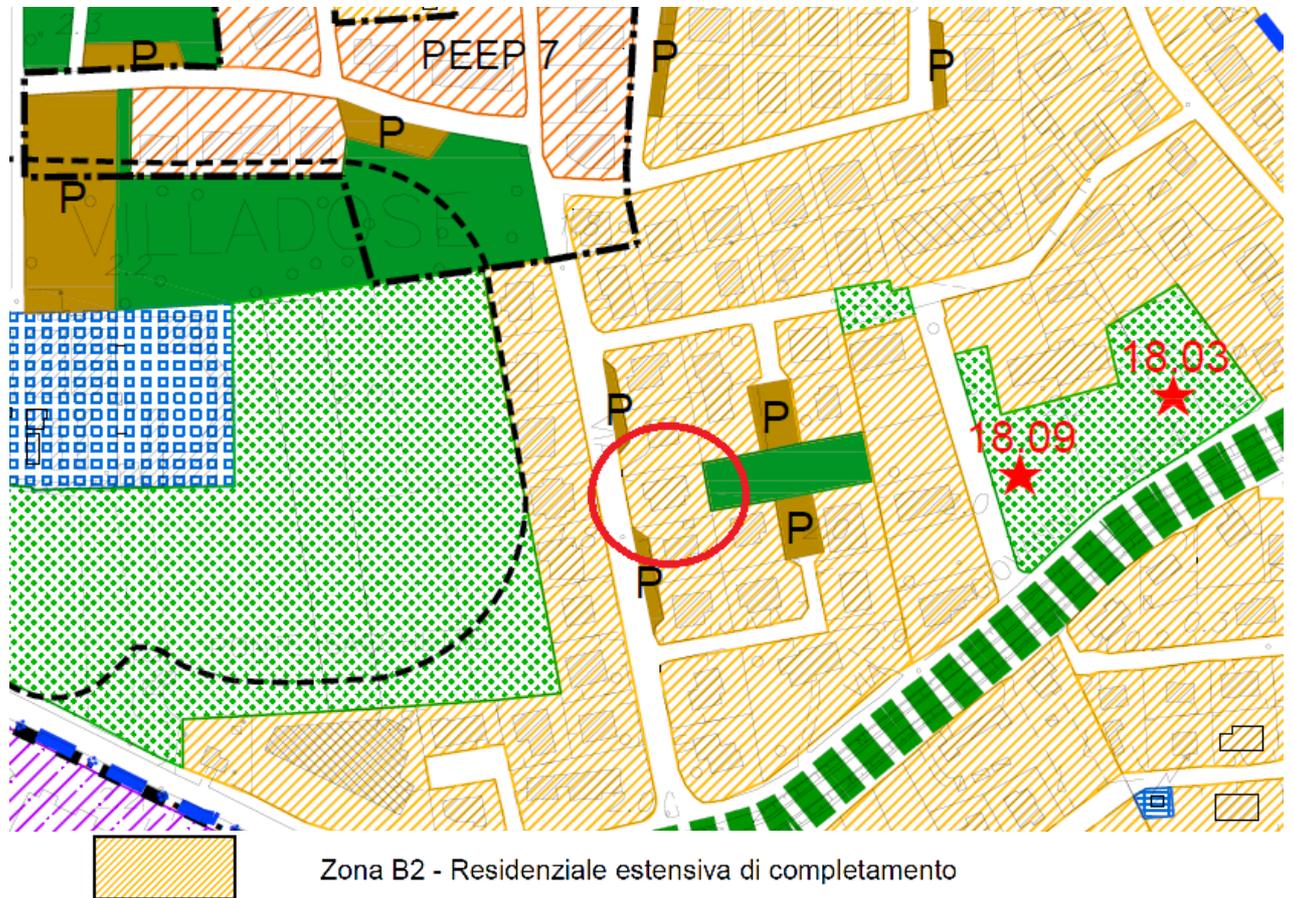
Di tali circostanze è stato forfetariamente tenuto conto nella valutazione che segue.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (sulla scorta della certificazione in atti):

Titolare/Proprietario dal 02/09/1977 all'attualità



7.2 **Conformità urbanistica:**



Gli immobili in oggetto sono compatibili con la destinazione urbanistica della zona.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di villetta unifamiliare con garage poco discosto e area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva.

Il fabbricato è composto da un locale lavanderia (ex garage), due cantine, w.c. e locale caldaia al piano terra (altezza utile ~ m. 2,34), ingresso, cucina con retrocucina, soggiorno e due portici al piano rialzato (altezza utile ~ m.2,78), disimpegno, tre vani letto e bagno al piano primo (altezza utile ~ m.2,80) oltre al sottotetto non autorizzato. La struttura è di tipo tradizionale in latero cemento, con pareti in laterizio intonacato al civile e tinteggiato, copertura a falde con manto in coppi di laterizio; le finiture sono tipiche del periodo di



costruzione: pavimentazione in piastrelle di ceramica (nella zona notte in parquet di legno), rivestimento della scala al piano terra in marmo, rivestimento della scala al piano primo in legno, finestre in legno con vetro semplice e avvolgibili in p.v.c..

Sono presenti i normali impianti, il cui funzionamento e conformità alla normativa vigente dovrà essere verificato mediante tecnici del settore a cura dell'acquirente.

Poco discosto, trovasi il garage in lamiera condonato, nonché alcune superfetazioni in lamiera e in legno non autorizzate e da ridurre in pristino).

L'area ed è recintata ed è sistemata a giardino piantumato ed a percorsi.

Le condizioni generali dell'immobile sono buone.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dei fabbricati è stata determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (S.E.L.) come codificata dal Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M), in base alle planimetrie acquisite, previa riscontro a campione in loco.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq.)
locali principali (piano rialzato e 1°)	superficie esterna lorda	153,75	1,00	153,75
locali accessori p. terra	superficie esterna lorda	82,50	0,50	41,25
portici	superficie esterna lorda	27,17	0,35	9,51
garage esterno	superficie esterna lorda	28,00	0,50	14,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio "valore di mercato" dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione" (IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione



nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile"

Per la stima dei beni in oggetto, viene adottato il metodo M.C.A. (market comparison approach) basato sul raffronto con altri beni presenti nella medesima zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche sufficientemente simili ai beni in oggetto.

In particolare, è stato effettuato puntuale confronto con i seguenti immobili (comparabili):

- comparabile "A" sito in Villadose, Via Comelico ██████, oggetto della compravendita in data 09/08/2023, trascritta a Rovigo l'11/08/2023 nn.6987/5286;

- comparabile "B" sito in Villadose, Via Enzo Duse ██████, oggetto della compravendita in data 29/02/2024, trascritta a Rovigo il 07/03/2024 nn.1957/1433,

apportando gli opportuni correttivi relativi allo stato di manutenzione.

La valutazione che segue comprende ogni accessione e pertinenza (inclusa l'area coperta e scoperta), ed è al netto dei costi di cui alle circostanze sopra evidenziate.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia Entrate – Catasto - Servizi di Pubb.Imm. - Uff. Registro, pubblicazioni del settore.

Altre fonti di informazione: conoscenza diretta e informazioni assunte presso gli operatori economici della zona.

8.3 Valutazione corpi:

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) CON 2 COMPARABILI RECENTEMENTE COMPRAVENDUTI			
1.Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	Unità A	Unità B	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	250.000,00	155.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	14	7	0
Superficie principale SUP (mq)	185,00	106,00	153,75
Balconi BAL (mq)	21,60	13,20	0,00
Portico POR (mq)	0,00	8,30	27,17
Cantina CAN (mq)	42,00	0,00	82,50
Autorimessa BOX (mq)	38,00	20,00	28,00
Altre superfici (mq) SOFFITTA	57,00	0,00	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	2	2
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0	0	0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	0	0	0
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
altro	0	0	0
Livello del piano LIV (n)	0	0	0
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	0	1	0
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	0	1	0
2:Indici Mercantili			
Indice e informazione	Importo		
p(DAT)/PRZ(annuale)	-0,025		
p(BAL)/p(SUP)	0,350		
p(POR)/p(SUP)	0,350		
p(CAN)/p(SUP)	0,500		
p(BOX)/p(SUP)	0,500		
p(SOFFITTA)/p(SUP)	0,300		
p(LIV)/PRZ	0,010		
Rapporto Complementare (area edificata/edificab)	0,00		
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00		
Costo intervento manut est. (€)	15.000,00		
Costo intervento manut int. (€)	10.000,00		



3.Calcolo superficie commerciale		mq.
SUP commerciale comparabile A		249,66
SUP commerciale comparabile B		123,53
SUP commerciale subject		218,51

4.Calcolo del prezzo marginale		€/mq
Prezzo medio comparabile A		1.001,36
Prezzo medio comparabile B		1.254,81
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)		1.001,36

5. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	
p(DAT) (€/mese)	-520,83	-322,92	
p(SUP) (€/mq)	1.001,36	1.001,36	
p(BAL) (€/mq)	350,48	350,48	
p(POR)/p(SUP) (€/mq)	350,48	350,48	
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	500,68	500,68	
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	500,68	500,68	
p(XXX)/p(SUP) (€/mq)	300,41	300,41	
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00	
p(SER) (€)	0,00	0,00	
p(RIA) (€)	0,00	0,00	
p(RIC) (€)	0,00	0,00	
p(ELE) (€)	0,00	0,00	
p(CON) (€)	0,00	0,00	
p(IMP) (€)	0,00	0,00	
p(LIV) (€)	0,00	0,00	
p(STMe) (€)	15.000,00	15.000,00	
p(STMi) (€)	10.000,00	10.000,00	

6. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica		Unità A	Unità B
PRZ (€)		250.000,00	155.000,00
DAT (€)		7.291,67	2.260,42
SUP (€)		-31.292,56	47.815,03
BAL (€)		-7.570,30	-4.626,29
TER (€)		9.522,45	6.613,49
CAN (€)		20.277,58	41.306,18
BOX (€)		-5.006,81	4.005,45
SOFFITTA (€)		-17.123,29	0,00
SUE (€)		0,00	0,00
SER (€)		0,00	0,00
RIA (€)		0,00	0,00
RIC (€)		0,00	0,00
ELE (€)		0,00	0,00
CON (€)		0,00	0,00
XXX (€)		0,00	0,00
LIV (€)		0,00	0,00
STMe (€)		0,00	-15.000,00
STMi (€)		0,00	-10.000,00
PREZZI CORRETTI		226.098,74	227.374,27



Divergenza %	0,56%	
PREZZI CORRETTI	226.098,74	227.374,27
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	50,00%	50,00%
VALORE ATTESO	€ 226.736,51	
VALORE ARROTONDATO	€ 227.000,00	

IMMOBILI			Valore Complessivo
<i>tipologia</i>	<i>consistenza convenz.</i>	<i>valore unitario medio</i>	
Villetta residenziale con area di pertinenza	mq. 218,51	€/mq. 1038,85 circa	€ 227.000,00

Riepilogo:

Corpo A Valore complessivo intero	€ 227.000,00
Valore complessivo diritto pignorato (piena proprietà)	€ 227.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso di eventuali spese in genere e per assenza di garanzia per vizi, come da disposizioni del G.E. (min.15%)	- €.	34.050,00
- detrazione forfetaria per la non immediata disponibilità del bene, derivante dallo stato locativo dell'immobile e per l'eventuale restituzione della cauzione al locatario:	- €.	3.000,00
- spese, costi e oneri presunti per ripristini o regolarizzazione dei manufatti e superfetazioni non autorizzati e aggiornamenti catastali (salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici):	- €.	15.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto N.3:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	174.950,00
arrotondato ad Euro centosettantacinquemila/00	€	175.000,00

ALLEGATI:

- A - copia titolo di provenienza;
- B - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Fabbricati e Terreni, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, estratto di mappa Catasto Terreni);
- C - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);
- D - copia contratto di locazione ultranovennale

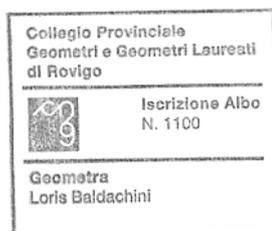


- E – visura camerale società locataria;
- F – certificato di residenza nell'alloggio pignorato;
- G – copia documentazione urbanistica;
- H - documentazione fotografica;

Rovigo, lì 08/10/2024



valutatore qualificato
Recognised European Valuer
REV-IT/CNGeGL/2021/28
valutatore certificato UNI
11558:2014 e UNI/PdR 19:2016
N° Reg.: 0178VI



L'esperto alla stima
Geom. Loris Baldachini
(firmato digitalmente)

