

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. a r.l.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **50/2015 + 159/2017**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MAURO MARTINELLI**

Custode Giudiziario: **Dott. Carlo SALVAGNINI**

RELAZIONE INTEGRATIVA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 004

fabbricato ad uso abitazione e garage, capannone artigianale, aree di pertinenza e terreno attiguo ad uso produttivo in Carceri, Via Giuseppe Verdi n.1

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

Premesso:

- di aver depositato in data 14/03/2017, nell'ambito dell'esec.imm. 50/2015 R.G.Es., il rapporto di stima relativo al lotto n.4 - relativo ai diritti di comproprietà pari ad 1/2 spettanti a [REDACTED] sui beni in Carceri, censiti nel Catasto Fabbricati al Foglio 3 con le particelle 5/4, 5/5, 5/7, 279, 282 e nel Catasto Terreni al Foglio 3 con le particelle 5, 279, 282, 283 e 284
- che con pignoramento in data 29/04/2017 trascritto ad Este il 15/05/2017 nn. 2388/1658 a favore di Cassa di Risparmio del Veneto S.p.a. (mandante di Italfondiaro S.p.a.), sono stati colpiti i restanti diritti di comproprietà pari ad 1/2 spettanti a [REDACTED] sui beni suindicati, per cui veniva radicata l'esec.imm.159/2017 R.G.Es.;
- che con ordinanza del Sig. Giudice dell'Esecuzione la procedura esecutiva 159/2017 R.G.Es. è stata riunita alla procedura esecutiva 50/2015 R.G.Es.;
tutto ciò premesso, il sottoscritto – in adempimento alle disposizioni del Sig. Giudice dell'Esecuzione in data 09/02/2018, richiamando il proprio rapporto di stima dep. 14/03/2017 e la documentazione ivi allegata, ai quali si fa pieno riferimento - rassegna la presente integrazione peritale:

Beni in Comune di **Carceri (Padova)**
Via Giuseppe Verdi n.1

Lotto: 004

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa (con avvertenza che l'acquisto si è esteso alla comunione legale col coniuge per effetto dell'entrata in vigore della Legge 19/05/1975 n.151)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A – complesso immobiliare composto da fabbricato ad uso abitazione e garage, capannone artigianale, aree di pertinenza e terreno attiguo ad uso produttivo

Quota e tipologia del diritto

Piena ed esclusiva proprietà (1/1) di spettanza in parti uguali a [REDACTED]:

- [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]
- [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore:

i beni di cui al presente lotto sono stati acquistati da [REDACTED] con atto di compravendita in data 30/04/1976 Rep.n.1479 del notaio Mele di Monselice; per effetto dell'entrata in vigore della Legge 19/05/1975 n.151, tale acquisto si è esteso al [REDACTED] avendo essi contratto matrimonio in data [REDACTED] e non risultando espressa entro i termini di legge (15/01/1978) la volontà dei coniugi di voler evitare l'instaurazione del nuovo regime di comunione legale. I coniugi hanno adottato il regime della separazione in data 24.01.2011 con atto del notaio Sacco di Este in pari data Rep.n.118.801, per cui - da tale data - gli immobili in oggetto sono in comunione ordinaria tra i coniugi.

Eventuali comproprietari: ///

DESCRIZIONE CATASTALE - COMUNE DI CARCERI (PD)

Intestazione: [REDACTED]

proprietà per 1/1 (*),

(*) nonostante l'intestazione catastale, in realtà la proprietà dei beni spetta ad entrambi [REDACTED] in parti uguali fra loro, per effetto dell'entrata in vigore della Legge 19/05/1975 n.151, come sopra precisato.

Catasto Fabbricati: Foglio 3, particelle nn.:

5 sub.4, Via Giuseppe Verdi n.1, piano S1.T.1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 17, rendita € 1.097,47

5 sub.5, Via Giuseppe Verdi n.1, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.17, rendita € 21,07

5 sub.7, Via Giuseppe Verdi n.1, piano T, b.c.n.c. (corte comune ai sub. 4 - 5)

279, Via Giuseppe Verdi, piano T, categoria D/8, rendita € 1.997,00

282, Via Giuseppe Verdi snc, piano T, area urbana di mq.2289

Catasto Terreni: Foglio 3, particelle nn.:

5, superficie catastale mq.4818, qualità ente urbano,

279, superficie catastale mq.1335, qualità ente urbano,

282, superficie catastale mq.2289, qualità ente urbano,

283, superficie catastale Ha 0.78.91, qualità seminativo cl.4, reddito dominicale: € 48,66, reddito agrario: € 34,64

284, superficie catastale Ha 0.01.75, qualità seminativo cl.4, reddito dominicale: € 1,08, reddito agrario: € 0,77

Confini: Via Verdi, ragioni [REDACTED] proprietà comunale (strada di lottizzazione) e [REDACTED] salvo altri più esatti e recenti.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- relativamente al capannone, lo stato di fatto trova sostanziale corrispondenza alla planimetria catastale in atti;

- relativamente al fabbricato ad uso abitazione, vi sono lievi modifiche interne e forometriche

Regolarizzabili mediante: variazione DOCFA

Oneri e spese presunti, salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici preposti: € **2.000,00** circa.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: “aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale – zone F” e “zone produttive D2/3” - a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è a circa 1 km dal centro del comune ed è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste agricole - artigianali

Attrazioni paesaggistiche: //

Attrazioni storiche: Abbazia di Santa Maria delle Carceri

Principali collegamenti pubblici: strada provinciale n.15

Servizi offerti dalla zona: sufficienti (discreti)

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo, si è rilevato quanto segue:

- l'abitazione con relativo garage e pertinenze (mapp.5 sub.4, 5 sub.5, 5 sub.7 e 5) sono risultati occupati da [REDACTED];

- il capannone mapp.279 ed il terreno attiguo mapp.282, 283 e 284 (derivanti dal mapp. 148) sono risultati condotti in locazione da [REDACTED] in virtù del contratto di affitto di fondo rustico stipulato tra [REDACTED] in data 03/02/2011, registrato ad Este il 23/02/2011 n.708 serie 3 (durata 25 annate agrarie – sino al 10/11/2035 – canone annuo € 1.317,00 per Ha 3.51.61 oltre a 4 titoli ord. p.a.c. per gli anni 2011, 2012, 2013 – successivamente canone annuo €. 250,00; per il capannone: fitto per €.1,00 fino alla scadenza del rapporto di affitto). Si precisa che tale contratto ha ad oggetto anche i mappali 51 e 278 (facenti parte del lotto n.3) nonchè altri mappali già venduti.

Il sottoscritto, con nota integrativa depositata il 15/04/2017, ha precisato che tali canoni non sono congrui.

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:

Domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica per atto del Tribunale di Padova sez. dist. di Este in data 15/01/2013 Rep.n. 49/2013, trascritto ad Este il 13/05/2013 nn.2554/1680, a favore [REDACTED] – relativamente agli immobili in Carceri – Catasto Fabbricati Foglio 3 mappali 5, 279, 282; - Catasto Terreni Foglio 3 mappali 283, 284; - Catasto Fabbricati Foglio 3 mappa 6; - Catasto Terreni Foglio 3 mappali 51, 277, 278.

In merito, si precisa che da certificazione rilasciata dal Tribunale di Padova – Ufficio Iscrizioni a Ruolo in data 08/11/2016 e dal Tribunale di Rovigo – Ufficio Ruolo Generale Affari Contenziosi Civili in data 09/11/2016, e prodotta dall'Avv. [REDACTED] [REDACTED] non risulta essere mai stata iscritta a ruolo alcuna causa civile promossa da "[REDACTED]" contro [REDACTED]

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

Costituzione di fondo patrimoniale per atto del notaio Mario Sacco di Este in data 24/01/2011 Rep.n.118802/19574, trascritto ad Este il 31/01/2011 nn.534/317, a carico e a favore dei [REDACTED]

Si riferisce agli immobili in Carceri – Catasto Fabbricati Foglio 3 mappali 5 sub.4, 5 sub.5, 5 sub.7; Catasto Terreni Foglio 3 mapp.5.

In merito si precisa che:

- la domanda giudiziale tendente ad ottenere la revoca di tale fondo patrimoniale, è stata trascritta ad Este in data 17/03/2016 nn.1144/816;

- con sentenza n.46/2018 del 26/01/2018, il Tribunale di Rovigo ha dichiarato inefficace nei confronti di RovigoBanca Credito Cooperativo – Soc. Coop, il suindicato atto costitutivo di fondo patrimoniale.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: non rilevati

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: non rilevate

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati come precisato nell'ordinanza di vendita:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale attiva iscritta ad Este in data 19/06/2013 ai nn. 3225/459**
a favore di ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A R.L., con sede in Rovigo, contro [REDACTED]
derivante da decreto ingiuntivo per atto del Tribunale di Rovigo in data 10/04/2013 Rep.n. 540;
Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 25.205,84 ;
Note: grava i beni in Carceri, Catasto Fabbricati - Foglio 3 mapp. 5/4, 5/5, 279, 6/2, 6/4, Catasto Terreni - Foglio 3 mapp. 51, 6/5, 283, 284, 278, 282, Catasto Fabbricati - Foglio 8 mapp. 794/1, 794/2, 794/3, 794/4, 205/1-205/2; Catasto Terreni - Foglio 8 mapp. 979, 980 -

- **Ipoteca giudiziale attiva iscritta ad Este in data 11/07/2013 ai nn. 3642/526**
a favore di BANCA ATESTINA DI CREDITO COOPERATIVO S.C.A.R.L., con sede in Este, contro [REDACTED]
derivante da decreto ingiuntivo per atto del Tribunale di Padova sez. dist. Este in data 18/04/2013 Rep.n. 258/2013;
Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 11.047,50 ;
Note: grava i beni in Carceri, Catasto Fabbricati - Foglio 3 mapp. 6/2, 6/4, 6/5, 282, Catasto Terreni - Foglio 3 mapp. 51, 278, 283, 284, Catasto Fabbricati - Foglio 8 mapp. 794/1, 794/2, 794/3, 794/4, 205/1-205/2; Catasto Terreni - Foglio 8 mapp. 979, 980, Catasto Fabbricati - Foglio 3 mapp. 5/4, 5/5, 279 -

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento trascritto a Este in data 21/04/2015 ai nn. 1655/1232**
a favore di ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A R.L., con sede in Rovigo, contro [REDACTED], per atto degli Ufficiali Giudiziari di Rovigo in data 18/02/2015 Rep.n. 597
Note: grava i beni in Carceri, Catasto Fabbricati - Foglio 3 mapp. 5/4, 5/5, 279, 6/2, 6/4 - Foglio 8 mapp. 794/1, 794/2, 794/3, 794/4, 205/1-205/2, Catasto Terreni - Foglio 3 mapp. 51, 6/5, 283, 284, 278, 282, Catasto Terreni - Foglio 8 mapp. 979, 980 -

- Si precisa che il pignoramento è stato trascritto - per la piena proprietà - a carico del [REDACTED], mentre - per effetto dell'entrata in vigore della Legge 151/1975 - la proprietà dei beni oggetto del presente lotto spetta ai [REDACTED] in parti uguali fra loro, come sopra precisato.

- **Pignoramento trascritto a Este in data 14/10/2016 ai nn. 4851/3344**
a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A., con sede in Padova, contro [REDACTED], per atto dell'Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 01/08/2016 Rep.n. 2718
Note: grava la quota di 1/2 di pertinenza dello [REDACTED] sui beni in Carceri, Catasto Fabbricati - Foglio 3 mapp. 5/4, 5/5, 279, 6/2, 6/4, 6/5; Catasto Terreni - Foglio 3 mapp. 282, 51, 278, 283, 284

- Pignoramento trascritto a Este in data 15/05/2017 ai nn. 2388/1658

a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A., con sede in Padova, contro [REDACTED] per atto dell'Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 29/04/2017 Rep.n.1621/2017

Note: grava la quota di 1/2 di pertinenza della [REDACTED] sui beni in Carceri, Catasto Fabbricati - Foglio 3 mapp. 5/4, 5/5, 279, 6/2, 6/4, 6/5; Catasto Terreni - Foglio 3 mapp. 282, 51, 278, 283, 284

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non rilevate

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

vedasi documentazione allegata, dalla quale non emerge nulla da segnalare

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ///

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non conosciute

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non pertinenti

Millesimi di proprietà: ///

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: limitata al piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

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: ///

Avvertenze ulteriori:

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. (in particolare, dalla legge 3 agosto 2013 n.90), si precisa che gli immobili in oggetto sono sprovvisti sia della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, che della attestazione di prestazione energetica, e che l'acquirente dovrà tenere conto di tali circostanze.

Si segnala la presenza di materiali da bonificare.

I confini in loco dovranno essere determinati e verificati in contraddittorio con i proprietari dei fondi finitimi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietario per quota 1/2, e

[REDACTED] proprietaria per quota 1/2

proprietari dal 30/04/1976 all'attualità - in forza di atto di compravendita a rogito di notaio Giuseppe Mele di Monselice in data 30/04/1976 Rep.n.1479, trascritto a Este in data 17/05/1976 ai nn. 1676/1440.

Note: i beni di cui al presente lotto sono stati acquistati dal [REDACTED] con il succitato atto di compravendita in data 30/04/1976 Rep.n.1479 del notaio Mele di Monselice; per effetto dell'entrata in vigore della Legge 19/05/1975 n.151, tale acquisto si è esteso al [REDACTED] avendo essi contratto matrimonio in data [REDACTED] ed adottato il regime di separazione dei beni successivamente all'acquisto e precisamente in data 24.01.2011 con atto del notaio Sacco di Este in pari data Rep.n.118.801;

l'usufrutto riservatosi nell'atto medesimo dal dante causa, [REDACTED] si è consolidato alla nuda proprietà per decesso dell'usufruttuario in data [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carceri, risulta rilasciata la licenza edilizia in data 22/11/1975 pratica n.18/75 per la costruzione di "capannone artigianale con annessa abitazione". Dall'esame della pratica, appare sussistere vincolo di pertinenzialità urbanistica dell'abitazione nei confronti del capannone artigianale, in funzione della destinazione urbanistica dell'area.

Non risultano rilasciati i certificati di abitabilità e di agibilità.

7.1 Conformità edilizia:

Evidenziando la carenza di quote di misure negli elaborati, in base al raffronto tra gli stessi e lo stato di fatto, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

per il capannone artigianale:

modifiche interne, modifiche forometriche e maggior altezza utile; regolarizzabili mediante accerciamento di conformità;

è altresì presente un manufatto (tettoie in metallo e lamiera), non autorizzato e da ridurre un pristino stato

per il fabbricato ad uso abitazione e garage:

modifiche interne, forometriche e prospettiche;

l'altezza del piano interrato è di m.2,26 anziché m.2,50, e pertanto inferiore ai limiti minimi di legge per i vani accessori (m.2,40);

l'altezza del disimpegno al piano terra, antistante la cucina, è di m.2,33 – inferiore ai limiti minimi di legge (m.2,40);

maggior superficie coperta (circa mq.30,00) e maggiori volumi.

In relazione alla destinazione urbanistica della zona in cui ricade l'abitazione, le difformità relative alla maggior superficie ed al maggior volume, non appaiono essere sanabili. Pertanto, può trovare applicazione l'art.34 - 2° comma – del D.P.R. 06/06/2001 n.380, sulla scorta di apposita pratica da sottoporre all'esame del responsabile dell'Area Tecnica del Comune. In caso di accoglimento, per le difformità minori potranno essere sanate in accertamento di conformità

Non è possibile quantificare con precisione i relativi oneri e spese, rilevato che a norma dell'art.34, 2°co., DPR 380/2001, viene applicata una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. Tuttavia, in via assolutamente presuntiva si indicano i costi per tali procedure (riferite ad abitazione e capannone) in circa **€ 73.000,00** - salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici preposti.

7.2 Conformità urbanistica:

Mapp.5: parte "Aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale – Zone F – Aree ed attrezzature a parco gioco e sport di progetto", parte "Zone Produttive – Z.T.O. "D2/3";

Mapp.279 – 282: parte "Zone Produttive – Z.T.O. "D2/3"; parte "Aree destinate a parcheggio di progetto";

Mapp.283 – 284: parte “Zone Produttive – Z.T.O. “D2/3”; parte “Aree destinate a viabilità di progetto”; parte “Aree destinate a parcheggio di progetto”.

con avvertenza che lo strumento urbanistico è in corso di variazione

Descrizione: complesso immobiliare di cui al punto A -

Il complesso immobiliare in oggetto è costituito da:

- fabbricato ad uso abitazione e garage (insistente sul mapp.n.5), composto da cantina (s.u. mq.58,,40) al piano interrato con altezza utile di m.2,26, ingresso: 4,22 x 3,58 (superficie utile mq. 15,11circa), salotto (s.u. mq. 24,18 ca.), disimpegno (s.u. mq. 8,75 ca.), cucina (s.u. mq. 24,85 ca.), soggiorno (s.u. mq. 57,16 ca.), locale stireria (s.u. mq. 11,33 ca.), ripostiglio (s.u. mq. 16,02 ca.), anti-w.c. (s.u. mq. 2,58 ca.), w.c. (s.u. mq. 3,65 ca.), garage (s.u. mq. 17,51 ca.), locale caldaia (s.u. mq. 10,59 ca.), porticato (s.u. mq. 154,44 ca) al piano terra con altezze di m.2,64/m.2,78 medie, e taverna poco discosta (s.u. mq. 41,29 ca. con altezza m.3,61); disimpegno (s.u. mq. 8,57 ca.), ripostiglio (s.u. mq. 7,30 ca.), disimpegno (s.u. mq. 2,87 ca.), bagno (s.u. mq. 6,35 ca.), letto (s.u. mq. 22,69 ca.), corridoio (s.u. mq. 8,66 ca.), tre vani letto (s.u. mq. 17,88 / 26,33 / 12,94 ca.), studio (s.u. mq. 17,02 ca.), due bagni (s.u. mq.6,37 / 5,24 ca.), terrazza (s.u. mq. 43,28 ca) e poggiolo (s.u.mq. 13,63 ca.) al piano primo con altezza utile di m.2,79; presenta gradevole aspetto architettonico con struttura portante in latero-cemento e tamponamento in muratura intonacata e tinteggiata e finiture di buona qualità commerciale (riferita al periodo di costruzione): pavimentazione parte in ceramica, parte in granito, rivestimento scale in granito, finestre in legno con vetro semplice, avvolgibili in pvc, porte in legno, manto di copertura in tegole di cemento, il tutto in discrete condizioni con necessità di interventi di manutenzione, soprattutto in riferimento alla presenza di infiltrazioni d’acqua; sono presenti i normali impianti il cui funzionamento e conformità alle normative vigente dovrà essere verificato da tecnici del settore;

- capannone ad uso deposito con locali w.c. e ripostiglio, avente superficie commerciale di circa mq. 464,00 ed altezza utile di circa m.5,29 ca, in muratura intonacata, pavimentazione in ceramica, porte interne in legno, porte esterne in metallo con dotazione di impianti essenziale e da verificare, il tutto in precarie condizioni di conservazione; l’area di pertinenza è in parte sistemata a percorsi e in parte ricompresa – anche sotto il profilo urbanistico - nel terreno di seguito descritto;

- appezzamento di terreno dell’estensione catastale complessiva di Ha 1.03.55, ricadente parte in zona produttiva di espansione “D2/3”, parte in “aree destinate a parcheggio di progetto” e parte “aree destinate a viabilità di progetto” (con avvertenza che lo strumento urbanistico è in corso di variazione), presenta forma pressochè quadrilatera, con orografia pianeggiante; all’atto del sopralluogo, l’area era sistemata per coltivazioni estensive e coperto da vegetazione.

Si è ritenuta opportuna la formazione di un unico lotto, in ragione della pertinenzialità urbanistica dei singoli cespiti, della configurazione della particella 279 rispetto all’area libera ricadente in zona produttiva nonché delle verosimili reciproche servitù per destinazione del padre di famiglia a favore e a carico dei singoli cespiti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

il calcolo della consistenza viene determinato mediante l’adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione - SIM (Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa)

Destinazione	Parametro	Superficie lorda / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano interrato	sup lorda di pavimento	67,54	0,50	33,77

taverna piano terra	sup lorda di pavimento	49,27	0,50	24,64
abitazione piano terra	sup lorda di pavimento	234,92	1,00	234,92
portici piano terra	sup lorda di pavimento	172,90	0,35	60,52
abitazione piano primo	sup lorda di pavimento	173,14	1,00	173,14
terrazza	sup lorda di pavimento	43,28	0,30	12,98
poggiolo	sup lorda di pavimento	13,63	0,30	4,09
			TOTALE ABITAZIONE	544,06
capannone	sup lorda di pavimento	464,00	1,00	464,00
terreno particelle 282, 283, 284	superficie catastale	10.355	1,00	10.355,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto con altri beni presenti nella zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche sufficientemente simili ai beni in oggetto ed utilizzando un comune parametro tecnico. Tenendo conto della contingente situazione del mercato immobiliare, per i fabbricati si è altresì raffrontato il risultato conseguito con il valore determinato in base al costo di ricostruzione deprezzato per vetustà.

Nella valutazione che segue sono compresi i valori di accessioni e pertinenze, ivi comprese le aree di pertinenza esclusiva.

8.2 Fonti di informazione:

conoscenza diretta e informazioni assunte presso gli operatori economici della zona.

8.3 Valutazione corpi:

A – complesso immobiliare composto da fabbricato residenziale, capannone e terreno per insediamenti produttivi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	544,06	€ 700,00	€ 380.842,00
capannone	464,00	€ 200,00	€ 92.800,00
terreno in zona produttiva con aree a parcheggio e viabilità di progetto	10355	€ 20,00	€ 207.100,00
Valore corpo			€ 680.742,00
Valore complessivo intero			€ 680.742,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore PIENA PROPRIETA'</i>
A -	Complesso immobiliare composto da abitazione, capannone e terreno produttivo		€ 680.742,00	€ 680.742,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e rimborso forfetario di eventuali spese, come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 102.111,30

Spese presunte di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici):

€ 75.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto (piena proprietà 1/1):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 503.630,70

arrotondato ad Euro cinquecentoquattromila/00**€ 504.000,00 (*)**

(*) NOTA: Nell'ipotesi di opponibilità del fondo patrimoniale trascritto il 31/01/2011 (dichiarato inefficace nei confronti di RovigoBanca Credito Cooperativo – Soc. Coop dal Tribunale di Rovigo con sentenza n.46/2018 del 26/01/2018), si ritiene che il valore del presente lotto possa essere ridotto ad Euro 357.958,63 (arrotondato ad Euro 358.000,00) derivante dalla detrazione del 45% del proporzionale valore del fabbricato residenziale corrispondente all'utilizzo vitalizio da parte dei ████████ determinato sulla scorta della tab. all.A al D.P.R. 131/86:

(380.842,00 – 45%) + 92.800,00 + 207.100,00 = €. 509.363,10

Riduzioni (v. par.8.4): - 15% = - €. 76.404,47

- €. 75.000,00

€. 357.958,63

Allegati:

A – aggiornamento visure catastali

B – aggiornamento visure ipotecarie

(Si richiama la documentazione allegata al rapporto di stima depositata il 14/03/2017:

A - copia della nota di trascrizione dell'atto di provenienza e estratto atto matrimonio;

B – contratto di locazione ;

C - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);

D - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, estratto di mappa Catasto Terreni, planimetria catastali);

E - documentazione urbanistica

F – certificato di destinazione urbanistica

G - documentazione fotografica.)

Rovigo, lì 20.02.2018

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