

**Beni in Pettorazza Grimani (RO), in via Enrico Fermi n. 35****LOTTO N. 2 – garage**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** La documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio telematico, costituita da certificazione notarile a cura del Notaio Vincenzo Calderini aggiornata al 21/02/2023, è risultata completa. La situazione dell'esecutata è stata aggiornata dal sottoscritto mediante ispezione ipotecaria al 29/01/2024.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Sì.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà in capo all'esecutata di garage al piano terra, facente parte di un edificio di tipologia condominiale composto da più unità, costituite da appartamenti e laboratori artigianali, con pertinente area scoperta comune, il tutto situato in posizione centrale rispetto all'abitato di Pettorazza Grimani



L'unità immobiliare è così censita presso l'Agenzia Entrate di Rovigo – Territorio – Servizi Catastali:

**Comune di Pettorazza Grimani**

**Catasto Fabbricati.**

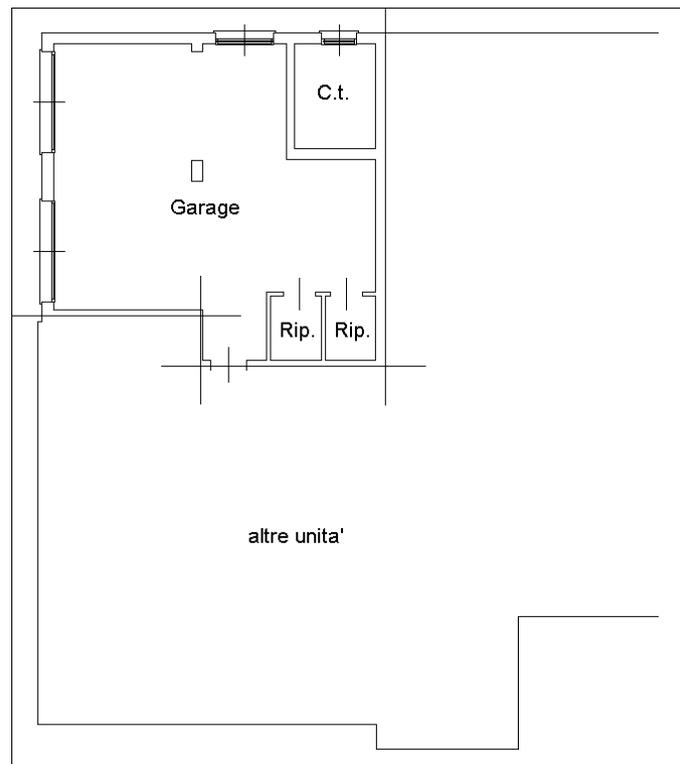
**Intestazione:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- foglio 4, particella 338, subalterno 10, categoria C/6, classe 1, consistenza 60 mq, superficie catastale 62 mq, rendita € 114,65 - indirizzo Via Guglielmo Marconi n. 30 - piano T.

Piano terra

h: 274



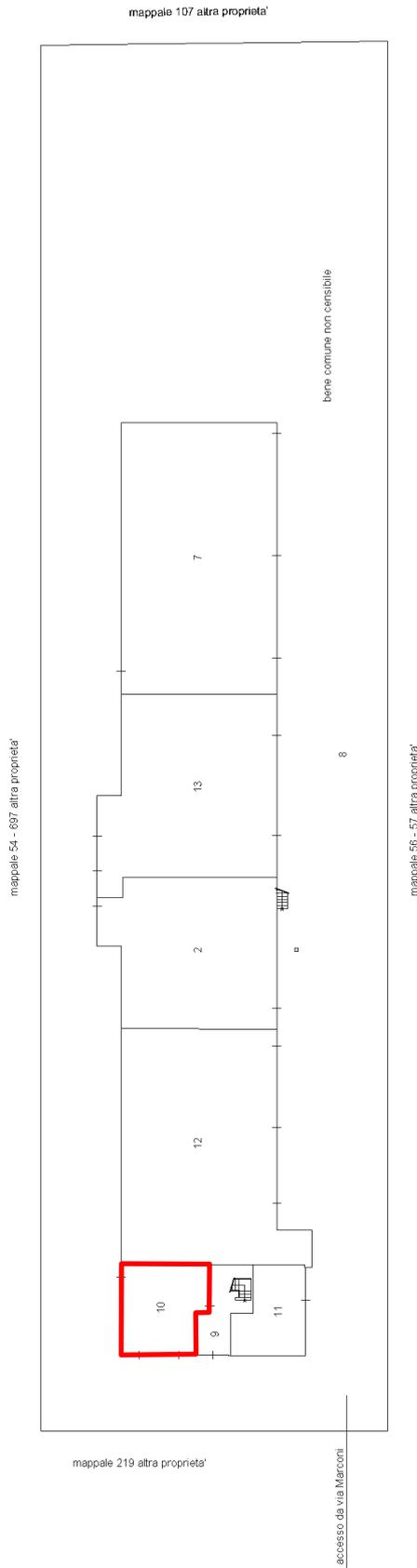
**Intestazione:**

BENE COMUNE NON CENSIBILE

- **foglio 4, particella 338, subalterno 8**, indirizzo Via Guglielmo Marconi - piano T (CORTE COMUNE AI SUB. 1, 2, 5, 7, 10, 11, 12 e 13)

- **foglio 4, particella 338, subalterno 9**, indirizzo Via Guglielmo Marconi - piano T-1 (INGRESSO COMUNE AI SUB. 5 e 10)

## Piano terra



**Catasto Terreni.**  
**Intestazione:**  
AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI.

- foglio 4, particella 338, qualità ente urbano, superficie 4779 mq (identifica l'area sottostante e circostante l'edificio ivi insistente).



**Nota:** all'unità immobiliare competono le quote proporzionali delle parti comuni ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile

**Confini particella 338 sub. 10:**

- Nord: sub. 12
  - Est: sub. 9 (ingresso comune)
  - Sud e Ovest: sub. 8 (corte comune)
- Salvi più precisi e attuali.

**Confini particella 338 in un solo corpo:**

- Nord: particella 107
  - Est: particelle 56 e 57
  - Sud: particelle 219 e 337
  - Ovest: particelle 54 e 697
- Salvi più precisi e attuali.

**1.1 CONFORMITÀ CATASTALE:**

Dagli accertamenti eseguiti si è potuta riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene in oggetto acquisito dalla presente procedura esecutiva, con le risultanze catastali, per ciò che riguarda l'individuazione catastale, l'intestazione e la destinazione d'uso.

La rappresentazione grafica dell'unità immobiliare nella planimetria catastale in atti non è risultata conforme allo stato dei luoghi in quanto i vani C.t. ed i due ripostigli sono stati rimossi.

Quanto sopra scritto potrà essere oggetto di aggiornamento catastale una volta regolarizzata anche la parte edilizia, del quale sarà scritto al punto 7.1.

I costi per l'aggiornamento catastale possono quantificarsi in € 500,00 circa.

**Con l'occasione potrà essere anche aggiornato l'indirizzo in quanto non è più via Guglielmo Marconi ma via Enrico Fermi.**

**PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.**

**NOTA: dalla lettura dell'atto di compravendita del 16/05/2008 si desume che con l'acquisto dei beni oggetto di questa procedura è stata acquisita anche la quota proporzionale del terreno adibito a strada di accesso al fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, distinto nel C.T. del Comune di Pettorazza Grimani al foglio 4 mappale 337 di mq 165, che al 30/01/2024 risulta intestata alla precedente proprietà.**

## **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** centrale, normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale, con parcheggi pubblici sufficienti

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** tutti i servizi si trovano nei pressi dell'immobile trovandosi in posizione centrale

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Città di Rovigo, Monselice ed Este

**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Adige

**Principali collegamenti pubblici:** trasporto pubblico, strade comunali e provinciali

## **3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata libera, quindi nella disponibilità della procedura.

## **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:** l'aggiornamento ipotecario è stato effettuato dal sottoscritto alla data del 29/01/2024.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** alla data della compravendita avvenuta il 16/05/2008 l'esecutata non ha dichiarato in quale regime fosse.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:** convenzione edilizia tra precedente proprietà e Comune di Pettorazza Grimani per la costruzione di un capannone artigianale.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:** nulla di particolare da evidenziare.

### **4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

#### **4.2.1 Iscrizioni:**

**IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Rovigo il 23/05/2008 - RG 5338 RP 1122**

- a favore di VENETO BANCA S.P.A.

- contro: xxxxxxx

- derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a rogito del Notaio Marco Gava di Cavarzere in data 16/05/2008 rep. 47210/9066
- Importo ipoteca: € 720.000,00
- Importo capitale: € 400.000,00
- durata anni 10

**Nota:** l'ipoteca colpisce tutti i beni di cui ai Lotti da 1 a 6 di questo rapporto di valutazione

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Verbale di pignoramento immobili trascritto a Rovigo il 21/02/2023 ai nn. RG 1490 RP 1123**

- a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
- contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo del 02/02/2023 rep. n. 174.

**Nota:** il pignoramento colpisce tutti i beni di cui ai Lotti da 1 a 6 di questo rapporto di valutazione

#### 4.2.3 Altre trascrizioni: nulla

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti:* la documentazione è stata aggiornata dal sottoscritto alla data del 29/01/2024.

NOTA: i dati sopra riportati sono stati desunti dal certificato notarile depositato nel fascicolo telematico della procedura.

#### 4.3 Misure Penali : nessuna.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- *Spese di gestione condominiale:* non conosciute
- *Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:* non conosciute
- *Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:* non pertinente
- *Millesimi di proprietà:* non esistono tabelle millesimali per la quantifica delle eventuali spese comuni
- *Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:* da adattare
- *Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:* nulla di particolare da mettere in evidenza
- *Attestazione Prestazione Energetica:* non presente tra la documentazione esaminata
- *Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:* nessuno
- *Avvertenze ulteriori:* agli effetti del D.M. del 22 Gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i. si precisa che non sono presenti le certificazioni relative alle conformità degli impianti.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

**Attuali proprietari: dal 16/05/2008 ad oggi.**

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. Proprietaria in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Marco Gava di Cavarzere (VE) in data 16/05/2008 rep. nn. 47209/9065, debitamente registrato e trascritto a Rovigo (RO) in data 23/05/2008, ai nn. R.G. 5337 – R.P. 3263, da potere di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Precedenti Proprietari:**

**dal 20/12/1993 fino al 16/05/2008**



La rappresentazione grafica dell'unità immobiliare nell'elaborato allegato alla pratica edilizia SUAP n. 101469 del 15/04/2020 - pratica SCIA per ristrutturazione e cambio d'uso per la creazione di un nuovo alloggio al piano terra, manutenzione straordinaria alloggio al piano primo (sub. 5 non oggetto di procedura) e modifiche al laboratorio (sub. 2 – Lotto n. 4) rispetto allo stato attuale non è conforme in quanto i lavori di modifiche per il cambio d'uso da garage ad appartamento erano già iniziati ma mai ultimati.

Le difformità riguardano solamente la demolizione delle tramezze interne che formavano la C.t. ed i due vani ripostiglio.

La pratica edilizia di riferimento sopra indicata è ancora valida tanto che presso l'archivio comunale è stata reperita anche la richiesta di proroga ai lavori con prot. SUAP n. 159828 del 29/03/2023; la richiesta di proroga di fine lavori in scadenza (14/04/2023) è stata quindi spostata al 15/04/2024.

L'aggiudicatario potrà quindi o proseguire i lavori per il cambio d'uso o riportare il tutto alla situazione precedente, quindi a garage.

Per le ragioni sopra esposte non vengono previsti costi di regolarizzazione in quanto la pratica è ancora in corso di validità.

**PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA.**

**Nota: gli importi sopra indicati sono stati calcolati forfettariamente in quanto il costo definitivo verrà determinato dagli uffici comunali solo dopo la presentazione delle pratiche. Tutti i costi e le spese sopra descritti, che l'aggiudicatario dovrà sostenere, sono indicative e presunte; potrebbero pertanto essere modificate nel caso di diverse indicazioni da parte degli uffici competenti e dai tecnici incaricati. Le eventuali variazioni di spesa che si dovessero verificare all'atto del compimento amministrativo e realizzativo, dovranno considerarsi comprese nella decurtazione del 15% applicata al prezzo di stima.**

## 7.2 DESTINAZIONE URBANISTICA.

La rappresentazione grafica dell'unità immobiliare nell'elaborato allegato alla pratica edilizia SUAP n. 291874 del 06/12/2018 è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

**PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA.**

## 7.2 DESTINAZIONE URBANISTICA.



ZONA OMOGENEA D1 - Di completamento

ART.22

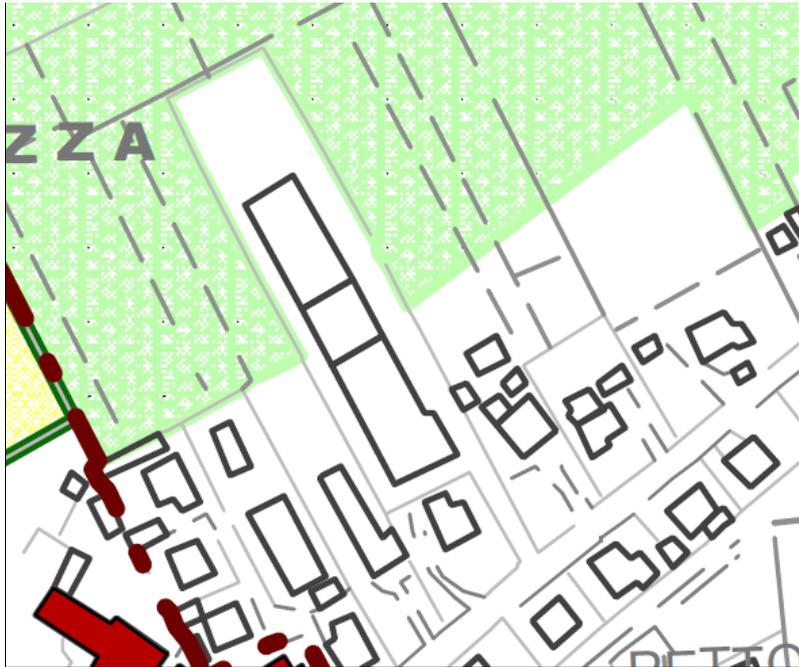




	Aree per la realizzazione di opere di bonifica, di vasche o bacini di laminazione (PGBTTR)	Art. 20
AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I.:		
	P1 - Pericolo moderato	



**Carta delle Invarianti**

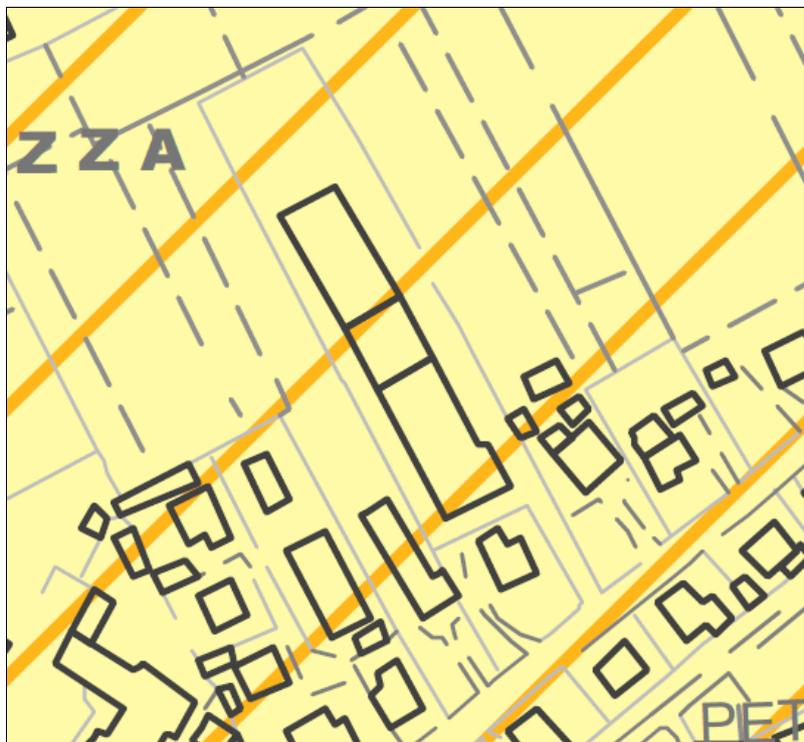


**Carta della Trasformabilita'**  
Azioni Strategiche, Valori e Tutele

	Aree di urbanizzazione consolidata	Art. 42
--	------------------------------------	---------

**Carta delle Fragilita'**

	Terreni idonei a condizione C
---	-------------------------------



Descrizione dei beni

## DESCRIZIONE GENERALE

Unità che presenta gli esiti di opere di ristrutturazione edilizia iniziati ma non ultimati, con la validità di un titolo edilizio in scadenza il 15 aprile 2024. Risulta mancante delle porte basculanti, delle pavimentazioni e degli impianti. L'originaria previsione progettuale doveva trasformare il garage in unità abitativa.

**NB:** le caratteristiche si devono ritenere sommariamente descrittive rimandando il maggiore dettaglio all'elaborato fotografico allegate.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

### Premessa.

Visto quanto scritto al punto 7.1 che precede e che quindi l'unità immobiliare attualmente non è un appartamento ma ancora garage, si ritiene di procedere di valutarla a destinazione "garage" visto che i lavori iniziati non hanno ancora trasformato l'unità come ben visibile dalla documentazione fotografica allegata.

Il valore del garage fruito quale comparabile è stato desunto dalla precedente stima (rif. Lotto 1).

### 8.1 Criterio di stima.

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile sarà il Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA) che si fonda sull'assunto elementare per il quale *"il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili"* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI). A tale scopo il procedimento si prefigge di stimare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto.

In termini pratici l'MCA si articola nelle fasi seguenti:

- Analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
  - Rilevazione dei dati immobiliari;
- Scelta delle caratteristiche immobiliari;
  - Compilazione della tabella dei dati;
- Stima dei prezzi marginali;
  - Redazione della tabella di valutazione;
- Sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

#### 8.1.1 Analisi del segmento di mercato

*"Il segmento di mercato costituisce l'unità non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare"* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI).

#### Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: centro

Tipo di Contratto: Compravendita

Destinazione Prevalente: Residenziale

Tipologia Immobiliare: Usato

*Tipologia Edilizia:* garage

*Rapporti Mercantili:*

- Saggio annuo di Valutazione = -1,00%;

*Indicazione dimensione dell'immobile:* Media

### 8.1.2 Comparabili

Definiscono l'insieme degli immobili di confronto con prezzo noto ed appartenenti al medesimo segmento di mercato o quello più prossimo all'oggetto di valutazione.

#### Campione dei dati immobiliari

A seguito di una ricerca effettuata nelle zone limitrofe sono stati reperiti alcuni possibili comparabili, ma di questi solamente uno può essere utilizzato per la valutazione.

La ricerca è stata effettuata sia nel foglio 4 (quello del subject) che nel foglio 2 per la categoria catastale A, nell'arco di tempo che va dal 01/01/2022 al 30/01/2024.

Di seguito i dati rinvenuti nell'atto di compravendita del comparabile.

**Comparabile A** – appartamento al piano terra con garage – compravenduto in data 23/02/2022 al prezzo di € 38.855,16 (dei quali € 4.535,65 per il garage), ubicato in Comune di Pettorazza Grimani (RO) in via Don Cisotto n. [REDACTED], costruito nei primi anni '90, iscritto al N.C.E.U. Fg. 2 mapp. 439 sub. 1 e 2.

#### Determinazione delle consistenze.

Il calcolo della superficie commerciale è avvenuta adeguandosi a quanto indicato nelle Linee Guida dell'ABI - Associazione Bancaria Italiana - aggiornate nell'anno 2018 e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari interpretate dal SIM - Sistema Italiano di Misurazione, che definiscono i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare.

Le superfici sono state calcolate avendo come riferimento le planimetrie catastali.

La superficie indicata è quella Esterna Lorda (SEL).

**Tabella superfici SUBJECT**

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq	Coeff.	Superficie commerciale mq
Garage	SEL	69,63	1,00	69,63

**Tabella superfici COMPARABILE A**

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq	Coeff.	Superficie commerciale mq
Garage	SEL	20,49	1,00	20,49

#### Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di informazioni e peculiarità che costituiscono, definiscono e, nella gran maggioranza dei casi, distinguono un determinato immobile. Esse possono essere intrinseche

ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ovvero che dipendono da aspetti esterni nel quale l'immobile è ubicato.

### Caratteristiche Quantitative.

- *Data (DAT)*: La caratteristica data identifica il momento della stipula di un atto o un contratto espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.
- *Superficie Principale (SUP)*: La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che non richiede correzioni da parte di indici mercantili.

### 8.1.3 Calcolo del valore di mercato

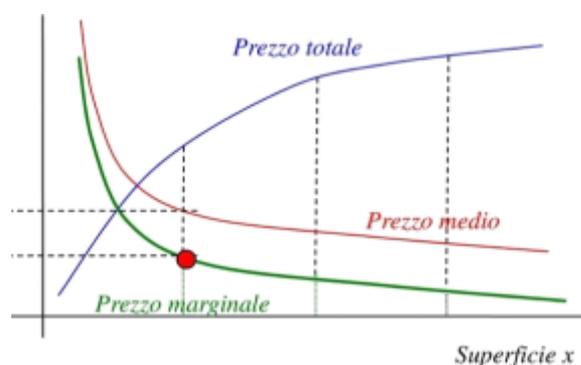
Con valore di mercato si intende "l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (fonte: International Valuation Standards - IVS).

### Tabella dei dati

<i>Prezzo e Caratteristiche</i>	<i>Comparabile A</i>	<i>Subject</i>
<i>Prezzo PRZ (€)</i>	4.535,65	?
<i>Data DAT (mesi)</i>	23	0
<i>Superficie Autorimessa BOX (mq)</i>	20,49	69,63

### Analisi dei prezzi marginali

Il prezzo marginale esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta la derivata del prezzo medio della caratteristica.



- **Data**: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale ("i" espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

- **Superficie Principale:** il prezzo marginale della superficie principale è definito col prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero la sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc.. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile ( $\pi$ ) ed il tutto moltiplicato sigma ( $\sigma$ ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Superficie Principale (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

<b>Prezzi Marginali</b>	<b>A</b>
<i>pDAT (€/mese)</i>	3,78
<i>pBOX (€/mq)</i>	221,36

#### **Tabella di valutazione**

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento ( $P_x$  espresso sempre in euro) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza degli ammontare relativi alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_x = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

<b>Aggiustamenti</b>	<b>A</b>
<i>PRZ (€)</i>	4.535,65
<i>DAT (€)</i>	-85,93
<i>BOX (€)</i>	10.877,59
<b>TOT (€)</b>	<b>15.326,31</b>

## Reconciliation e stima

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato in € 15.326,31

### 8.2 Fonti di informazione.

I comparabili sono stati reperiti dal sito dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

### 8.3 Valutazione corpo:

Appartamento al piano terra € 15.326,31

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

- Più probabile valore di mercato	€	15.326,31
- Riduzione del valore del 15% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	€	2.298,95
- Decurtazione per regolarizzazione catastale	€	500,00

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 12.527,36

**Prezzo di vendita del lotto che si arrotonda ad € 12.500,00**  
(€urododicimilacinquecento//00centesimi)

### Documentazione allegata:

Allegato 1 ) relazione fotografica

Allegato 2 ) visure catastali, estratto di mappa, planimetrie catastali

Allegato 3 ) atto di provenienza

Allegato 4 ) visure ipotecarie

Allegato 5 ) documentazione edilizia - urbanistica

Allegato 6 ) comparabili

Allegato 7 ) avvisi

Data 31/01/2024

L'Esperto alla stima

geom. Gian Luigi Targa

