

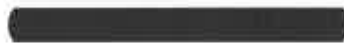
TRIBUNALE DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

Unicredit S.p.a.

contro:



N. Gen. Rep. 122/2017

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 13/04/2018

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Mauro Martinelli**
Custode Giudiziario: **Avv. Tommaso Sartori**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto N° 1

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

Codice fiscale: ZTTNDR55T24H620F

Partita IVA: 00865360291

Studio in: via Marino Marin, 4 - Rovigo

telefono: 0425 23485

fax: 0425 23485

email: andzatti@yahoo.it

Beni in Comune di Rovigo (RO) via Ponte dell'Asino snc

Lotto N° 1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa ? **SI**

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 della porzione del fabbricato in corso di costruzione, costituita da n° 6 unità immobiliari, sita in Comune di Rovigo (RO), frazione di Grignano, in via Ponte dell'Asino (snc). Oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti condominiali (80 sub 19 (BCNC)).

Identificazione catastale attuale:

Catasto Fabbricati - Comune di Rovigo (RO) - Sez. Urb. GR

Intestazione:

 - proprietà per 1/1

Foglio 7 - particelle:

- **80 sub 6**, Z.C. 2, cat. A/10, classe 1, cons. vani 6,5, sup. cat. mq. 123, via Ponte dell'Asino snc - P.T, rendita € 1.292,43
 - **80 sub 9**, Z.C. 2, cat. A/3, classe 3, cons. vani 4,5, sup. cat. mq. 78 (78 mq. escluse aree scoperte), via Ponte dell'Asino snc - P.1, rendita € 290,51
 - **80 sub 10**, Z.C. 2, cat. A/3, classe 3, cons. vani 4,5, sup. cat. mq. 79 (79 mq. escluse aree scoperte), via Ponte dell'Asino snc - P.1, rendita € 290,51
 - **80 sub 11**, Z.C. 2, cat. A/3, classe 3, cons. vani 6,5, sup. cat. mq. 101 (99 mq. escluse aree scoperte), via Ponte dell'Asino snc - P.1, rendita € 419,62
 - **80 sub 13**, Z.C. 2, cat. A/3, classe 3, cons. vani 5,5, sup. cat. mq. 90, via Ponte dell'Asino snc - P.3, rendita € 355,06
- (dati derivanti da: Denuncia di variazione del 02/03/2018 prot. RO0010086);*
- **80 sub 17**, Z.C. 2, cat. C/1, classe 4, cons. mq. 25, sup. cat. mq. 30, via Ponte dell'Asino snc - P.T, rendita € 269,85

L'area di pertinenza del fabbricato condominiale risulta così censita:

Catasto Terreni - Comune di Rovigo (RO) - Sez. Grignano

foglio 7, particella 80, Ente Urbano, superficie are 02.90

(dati derivanti da: Tipo Mappale del 29/02/2012 prot. RO0023069 (n. 23069.1/2012));

Identificazione catastale alla data del pignoramento:

Catasto Fabbricati - Comune di Rovigo (RO) - Sez. Urb. GR

Intestazione:

████████████████████ - proprietà per 1/1

Foglio 7 - particelle:

- **80 sub 6**, Z.C. 2, cat. A/10, classe 1, cons. vani 6,5, sup. cat. mq. 123, via Ponte dell'Asino snc - P.T, rendita € 1.292,43
- **80 sub 9**, Z.C. 2, cat. A/3, classe 3, cons. vani 4,5, sup. cat. mq. 78 (78 mq. escluse aree scoperte), via Ponte dell'Asino snc - P.1, rendita € 290,51
- **80 sub 10**, Z.C. 2, cat. A/3, classe 3, cons. vani 4,5, sup. cat. mq. 79 (79 mq. escluse aree scoperte), via Ponte dell'Asino snc - P.1, rendita € 290,51
- **80 sub 11**, Z.C. 2, cat. A/3, classe 3, cons. vani 6,5, sup. cat. mq. 101 (99 mq. escluse aree scoperte), via Ponte dell'Asino snc - P.1, rendita € 419,62
- **80 sub 13**, Z.C. 2, cat. A/3, classe 3, cons. vani 5,5, sup. cat. mq. 88 (85 mq. escluse aree scoperte), via Ponte dell'Asino snc - P.3, rendita € 355,06
- **80 sub 17**, Z.C. 2, cat. C/1, classe 4, cons. mq. 25, sup. cat. mq. 30, via Ponte dell'Asino snc - P.T, rendita € 269,85

(dati derivanti da: Divisione del 05/10/2016 prot. RO0046109 (in atti dal 06/10/2016 n. 8628.1/2012);

NOTA: *Nell'atto di pignoramento (datato 20.03.2017) sono state indicate alcune particelle che, alla data predetta, risultavano al Catasto Fabbricati già soppresse, avendo generato e/o variato altre particelle.*

In particolare la particella pignorata n° 80 sub 7 (che risultava già soppressa) ha generato o variato le particelle attualmente identificate con il n° 80 sub 17 e n° 80 sub 18.

Inoltre le particelle n° 80 sub 14 e n° 80 sub 15, costituenti le parti comuni del fabbricato (che risultavano già soppresse) hanno generato la particella attualmente identificata con il n° 80 sub 19 (BCNC).

L'area di pertinenza del fabbricato condominiale risulta così censita:

Catasto Terreni - Comune di Rovigo (RO) - Sez. Grignano

foglio 7, particella 80, Ente Urbano, superficie are 02.90

(dati derivanti da: Tipo Mappale del 29/02/2012 prot. RO0023069 (n. 23069.1/2012);

Confini dell'area di pertinenza condominiale: Nord: particella 822, Est: via Ponte dell'Asino, Sud: particella 825, Ovest: particelle 825-240-824. Salvis.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Porzione di fabbricato condominiale di cinque piani fuori terra (di cui uno sottotetto), costituita da n° 6 unità immobiliari (di 9) in corso di costruzione e dalle relative parti condominiali, sita in Comune di Rovigo (RO) via Ponte dell'Asino snc.

Caratteristiche zona: semicentrale di Grignano (frazione di Rovigo) a carattere prevalentemente residenziale.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali e agricole.

La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria propri del centro urbano.

3. STATO DI POSSESSO:

Le unità pignorate non risultano attualmente occupate non essendo il fabbricato ancora ultimato.

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: ///

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: ///

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Futuro regolamento di condominio.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria (attiva) a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da finanziamento concesso con atto del 07/03/2007, a rogito del notaio Pietro Castellani di Rovigo, rep. n. 65856/2608, iscritta a Rovigo in data 06/04/2007 ai nn. 4171/1118.

Importo ipoteca: € 1.400.000,00

Importo capitale: € 700.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da atto giudiziario a rogito Tribunale di Rovigo in data 04/04/2017 rep. n. 1356/2017, trascritto a Rovigo in data 19/05/2017 ai nn. 3896/2608.

Riferito tra l'altro alla piena proprietà degli immobili siti in Comune di Rovigo, Sez. GR, distinti al Catasto Fabbricati Foglio 7 con le particelle 80 sub 6 - sub 7 (ora sub 17 e sub 18) - sub 9 - sub 10 - sub 11 - sub 13 ed a quella degli enti comuni particelle 80 sub 14 - sub 15 (ora 80 sub 19).

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.): non riscontrato.

Note classe energetica: ///

Avvertenze ulteriori: ///

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietaria:

[redacted] - Proprietaria per 1/1

in virtù dell'atto, a rogito notaio Pietro Castellani di Rovigo, rep. n. 78247, debitamente registrato, con il quale la [redacted] cambiava denominazione,

dal 30/12/2005 all'attualità, in forza dell'atto di compravendita del 30/12/2005, a rogito notaio Pietro Castellani di Rovigo, rep. n. 62266, debitamente registrato, trascritto a Rovigo il 30/01/2006 ai nn. 1088/631, e in data 19/12/2016 ai nn. 10122/6734 (identificazione catastale), con il quale la [REDACTED] - acquistava da [REDACTED] le rispettive quote di proprietà delle particelle pignorate.

Precedenti proprietari:

- [REDACTED] - proprietaria per 79/100
- [REDACTED] - proprietaria per 21/100

dal al 30/12/2005 al 30/12/2005, in forza dell'atto di divisione a stralcio del 30/12/2005, a rogito del notaio Pietro Castellani di Rovigo, rep. n. 62266, debitamente registrato, trascritto a Rovigo in data 30/01/2006 ai nn. 1087/630, e in data 19/12/2016 ai nn. 10121/6733 (identificazione catastale), con cui le proprietarie si attribuivano la comproprietà per quote diverse.

- [REDACTED] - proprietaria per ½
- [REDACTED] - proprietaria per ½

da ante ventennio al 30/12/2005, per legittimi titoli di provenienza.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si riporta l'elenco delle pratiche edilizie reperite presso l'U.T. del Comune di Rovigo:

- 1) - Intestazione: [REDACTED]
 - Tipo pratica: S.C.I.A. n° 64 U.T., prot. 3643 del 21/01/2011;
 - Per lavori di: variante alla D.I.A. n° 880 U.T., prot. 43079 del 04/08/2009;
- 2) - Intestazione: [REDACTED]
 - Tipo pratica: D.I.A. n° 880 U.T., prot. 43079 del 04/08/2009;
 - Per lavori di: completamento ristrutturazione oggetto della D.I.A. n° 57/06 U.T. e del Permesso di Costruire in sanatoria n° 213 del 05/08/2008;

Nota: L'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo ha comunicato al sottoscritto che le pratiche edilizie n° 57/06 U.T. e n° 1016/08 U.T. non sono state reperite presso l'archivio comunale.

Conformità urbanistico edilizia:

E' opportuno rilevare che i titoli abilitativi presentati per l'edificazione del fabbricato costituito dagli immobili pignorati (ed altre due unità immobiliari di altra proprietà) risultano decaduti, dopo tre anni dalla loro presentazione, posto che non sono stati rinnovati ed i lavori non sono stati ultimati (non è stata comunicata alcuna chiusura dei lavori e richiesta l'agibilità). Inoltre alcune unità costituenti il fabbricato risultano difformi nella distribuzione interna dei vani rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto.

Il mancato reperimento di alcune pratiche edilizie, che risultano essere state presentate presso gli archivi dell'U.T. del Comune di Rovigo, rende difficile quantificare se vi fossero ulteriori oneri da versare. Verosimilmente l'onere da sostenere per la regolarizzazione amministrativa potrebbe essere nell'ordine di € 15.000,00 (salvo diversa quantificazione da parte del Comune di Rovigo). Includendo le spese tecniche per la regolarizzazione, la spesa complessiva da sostenere potrebbe essere nell'ordine di € 18.000,00.

Conformità catastale:

Le sei unità immobiliari costituenti il lotto risultano in parte difformi da quanto rappresentato sulle planimetrie catastali reperite presso l'Ufficio del Territorio. In particolare:

1) la particella identificata con il numero 80 sub 6 è completamente al grezzo. Per tale motivo il sottoscritto ha inoltrato al Catasto Fabbricati (previa la redazione e l'invio di una relazione tecnica e fotografica di inagibilità) la richiesta di un aggiornamento catastale con procedura Docfa per mutare la categoria dell'unità da A10 (ufficio) in F3 (unità in corso di costruzione), evidenziando l'incapacità di produrre reddito della particella e l'errata rappresentazione planimetrica. L'Ufficio del Territorio non ha accettato la variazione sottolineando che l'unità era già stata censita a suo tempo come ultimata.

2) la particella identificata con il numero 80 sub 9 è completamente al grezzo (realizzate solo opere murarie perimetrali e pilastri interni). Per tale motivo il sottoscritto ha inoltrato al Catasto Fabbricati (previa la redazione e l'invio di una relazione tecnica e fotografica di inagibilità) la richiesta di un aggiornamento catastale con procedura Docfa per mutare la categoria dell'unità da A3 (abitazione) in F3 (unità in corso di costruzione), evidenziando l'incapacità di produrre reddito della particella e l'errata rappresentazione planimetrica. L'Ufficio del Territorio non ha accettato la variazione sottolineando che l'unità era già stata censita a suo tempo come ultimata.

3) la particella identificata con il numero 80 sub 10 è completamente al grezzo (realizzate solo opere murarie perimetrali e pilastri interni). Per tale motivo il sottoscritto ha inoltrato al Catasto Fabbricati (previa la redazione e l'invio di una relazione tecnica e fotografica di inagibilità) la richiesta di un aggiornamento catastale con procedura Docfa per mutare la categoria dell'unità da A3 (abitazione) in F3 (unità in corso di costruzione), evidenziando l'incapacità di produrre reddito della particella e l'errata rappresentazione planimetrica. L'Ufficio del Territorio non ha accettato la variazione sottolineando che l'unità era già stata censita a suo tempo come ultimata.

4) la particella identificata con il numero 80 sub 11 manca di pavimenti, è incompleta negli impianti. Per tale motivo il sottoscritto ha inoltrato al Catasto Fabbricati (previa la redazione e l'invio di una relazione tecnica e fotografica di inagibilità) la richiesta di un aggiornamento catastale con procedura Docfa per mutare la categoria dell'unità da A3 (abitazione) in F3 (unità in corso di costruzione), evidenziando l'incapacità di produrre reddito della particella e l'errata rappresentazione planimetrica. L'Ufficio del Territorio non ha accettato la variazione sottolineando che l'unità era già stata censita a suo tempo come ultimata.

5) la particella identificata con il numero 80 sub 13 risulta di fatto quasi ultimata mancando la sola caldaia e l'allacciamento alle reti di distribuzione di energia acqua e gas. Tuttavia la distribuzione interna dei vani è difforme da quella rappresentata sulla planimetria catastale reperita presso l'Ufficio del Territorio. Ai fini della regolarizzazione catastale dell'unità il sottoscritto ha proceduto al deposito al Catasto Fabbricati della denuncia di variazione con Mod. Docfa del 02/03/2018 prot. RO0010086.

6) la particella identificata con il numero 80 sub 17 risulta in corso di ultimazione (mancano caldaia, termosifoni, sanitari e l'allacciamento alle reti di distribuzione di energia acqua e gas). La distribuzione interna dei vani è quasi conforme da quella rappresentata sulla planimetria catastale reperita presso l'Ufficio del Territorio (l'antibagno non è ancora stato realizzato) e pertanto il sottoscritto non ritiene opportuno provvedere ad un aggiornamento catastale.

Una volta ultimata l'edificazione, gli aggiornamenti catastali dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie comporteranno un ulteriore onere di regolarizzazione di € 1.700,00 circa (comprese le spese tecniche).

Descrizione: immobili di cui al punto A

Porzione del fabbricato in corso di costruzione

Porzione di fabbricato condominiale di cinque piani fuori terra (di cui uno sottotetto), costituita da n° 6 unità immobiliari (di 9) in corso di costruzione e dalle relative parti condominiali, sita in Comune di Rovigo (RO) via Ponte dell'Asino snc. Il fabbricato è di fatto costituito da due blocchi di cui solo uno quasi ultimato (esternamente intonacato e tinteggiato, con copertura a falde). L'altro blocco risulta completamente al grezzo ed alcune unità non risultano nemmeno individuate completamente nel loro perimetro. Lo stato di conservazione e manutenzione risulta in generale pessimo, posto che i lavori di edificazione sono stati sospesi da diversi anni.

Si sottolinea che l'impianto ascensore che, da informazioni assunte, risulterebbe non ancora collaudato, tenuto conto delle vigenti normative, dovrà essere in parte sostituito o modificato per poter ottenere il necessario certificato di collaudo. L'onere da sostenere per dette modifiche sarà nell'ordine di € 22.000,00,

Descrizione delle singole unità immobiliari:

Premesso che le parti condominiali (ingresso, vano scala e vani sottotetto), in pessimo stato di conservazione e manutenzione (evidenti gli esiti di fenomeni condensativi), sono attualmente prive di impianto elettrico (gli allacciamenti alle reti di fornitura di luce acqua e gas) e con l'impianto ascensore predisposto, si descrivono qui di seguito le unità immobiliari costituenti il lotto:

a) Particella 80 sub 6, con futura destinazione d'uso ufficio. Situata al piano terra, con accesso dalla pubblica via, l'unità è completamente "al grezzo" (realizzate solo opere murarie perimetrali solaio e pilastri interni, non realizzati intonaci, impianti, serramenti, ecc.). La sua superficie lorda è di mq. 123,26 circa, la sua altezza di ml. 3,00 circa. Grado di completamento in termini economici rispetto all'opera ultimata pari al 25%. La planimetria catastale allegata è rappresentativa del solo perimetro (cfr. paragrafo *Conformità catastale*).

b) Particella 80 sub 9, con futura destinazione d'uso abitazione. Situata al piano primo, con cantina al piano secondo (cfr. elaborato planimetrico) prevista ma non ancora realizzata, l'unità è completamente "al grezzo" (priva di solaio di copertura, di intonaci, di impianti, di serramenti, ecc.). La sua superficie lorda è di 97,35 circa, la sua altezza di ml. 2,70 circa. Grado di completamento in termini economici rispetto all'opera ultimata pari al 15%. La planimetria catastale allegata è rappresentativa del solo perimetro (cfr. paragrafo *Conformità catastale*).

c) Particella 80 sub 10, con futura destinazione d'uso abitazione. Situata al piano primo (con cantina al piano secondo (cfr. elaborato planimetrico) prevista ma non ancora realizzata, l'unità è completamente "al grezzo" (priva di solaio di copertura, di intonaci, di impianti, di serramenti, ecc.). La sua superficie lorda è di mq. 91,74 circa, la sua altezza di ml. 2,70 circa. Grado di completamento in termini economici rispetto all'opera ultimata pari al 15%. La planimetria catastale allegata è rappresentativa del solo perimetro (cfr. paragrafo *Conformità catastale*).

d) Particella 80 sub 11, con futura destinazione d'uso abitazione. Situata al piano primo, l'unità è corso di costruzione. La distribuzione interna dei vani è la seguente: un ingresso, un ampio vano cucina-soggiorno, un disimpegno, n° 2 camere da letto, un bagno, un pogggiolo e n° 2 balconcini. L'appartamento, è intonacato e tinteggiato, il solaio ha la struttura in legno, i serramenti di finestra sono in alluminio e pvc con vetrocamera con scuri in alluminio coibentato. Mancano pavimenti, rivestimenti e serramenti interni. Il portoncino d'ingresso è blindato. Il bagno è privo di rivestimenti e sanitari. Sono presenti i normali impianti compreso quello elettrico. Quello di riscaldamento è privo di caldaia e termosifoni. La rispondenza degli impianti alle normative vigenti dovrà essere verificata da tecnici specializzati. La sua superficie lorda è di mq. 100,32 circa, la sua altezza di ml. 2,70 circa. Grado di completamento in termini economici rispetto all'opera ultimata pari all' 88%. La planimetria catastale allegata non ricalca lo stato di fatto dell'unità immobiliare (cfr. paragrafo *Conformità catastale*) che è del tutto simile alla particella identificata con il sub 13.

e) Particella 80 sub 13, con futura destinazione d'uso abitazione. Situata al piano terzo, l'unità è quasi ultimata essendo priva della sola caldaia. La distribuzione interna dei vani è la seguente: un ingresso, un ampio vano cucina-soggiorno, un disimpegno, n° 2 camere da letto, un bagno, un pogggiolo e n° 2 balconcini. L'appartamento, è intonacato e tinteggiato, il solaio ha la struttura in legno, i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato o in parquet, i serramenti di finestra sono in alluminio e pvc con vetrocamera con scuri in alluminio coibentato, le porte interne sono generalmente a battente in laminato simil legno tamburato. Il portoncino blindato d'ingresso risulta esternamente danneggiato. Il bagno, rivestito con piastrelle di gres porcellanato, è completo di apparecchi idro-sanitari. Sono presenti i normali impianti compreso quello elettrico. Quello di riscaldamento, privo di caldaia, è realizzato con termosifoni in alluminio verniciato. La rispondenza degli impianti alle normative vigenti dovrà essere verificata da tecnici specializzati. La sua superficie lorda è di mq. 100,32 circa, la sua altezza di ml. 2,70 circa. Grado di completamento in termini economici rispetto all'opera ultimata pari al 95% .

e) Particella 80 sub 17 con futura destinazione d'uso negozio. Situata al piano terra, con accesso dalla pubblica via, l'unità è quasi ultimata. Essa è costituita da un negozio e da un vano che sarà suddiviso in bagno ed antibagno. E' intonacata ed in parte tinteggiata, il solaio ha la struttura in legno, i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, i serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera, i serramenti interni non sono presenti. Il bagno, rivestito con piastrelle di gres porcellanato, è privo di apparecchi idro-sanitari. L'impianto elettrico è

presente, mentre quello di riscaldamento è privo di caldaia e di termosifoni. La rispondenza degli impianti alle normative vigenti dovrà essere verificata da tecnici specializzati. La sua superficie lorda è di mq. 30,22 circa. Grado di completamento in termini economici rispetto all'opera ultimata pari al 87%.

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup. commerciale
Ufficio in corso costruzione (sub 6)	sup. reale lorda	mq. 123,26	0,25	mq. 30,81
Appartamento in corso costruzione (sub 9)	sup. reale lorda	mq. 97,35	0,15	mq. 14,60
Appartamento in corso costruzione (sub 10)	sup. reale lorda	mq. 91,74	0,15	mq. 13,76
Appartamento in corso costruzione (sub 11)	sup. reale lorda	mq. 100,32	0,88	mq. 88,28
Appartamento in corso costruzione (sub 13)	sup. reale lorda	mq. 100,32	0,95	mq. 95,30
Negozi (sub 17)	sup. reale lorda	mq. 30,22	0,87	mq. 25,38
TOTALE				mq. 268,13

Destinazione urbanistica:

Gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Rovigo, classificano l'area di interesse come:

Zona B4 - Residenziale estensiva di completamento (art. 31 N.T.A.). Ristrutturazione edilizia D2 Grado di protezione 4 (art. 11 N.T.A.)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi beni, quali lo stato di avanzamento dei lavori di edificazione, l'ubicazione, la consistenza, l'attuale stato di conservazione, la destinazione d'uso, le limitazioni d'uso. Nella ricerca del valore attuale commerciale si è adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto con altri immobili esistenti nella zona che presentino caratteristiche simili ai beni in oggetto e si è assunto, con riferimento agli attuali valori di mercato, come più probabile valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale €/mq. 1.200,00.

8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, 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
A	Porzione di fabbricato condominiale in corso di costruzione	mq. 268,13	€ 321.756,00	€ 321.756,00

Nota: * Il valore delle parti condominiali è stato conglobato in quello delle unità immobiliari.

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.):	€ 48.263,40
---	-------------

Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale di cui sopra:	€ 19.700,00
Costi per modifiche tecniche dell'impianto ascensore	€ 22.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano	€ 231.792,60
Arrotondato ad euro duecentotrentaduemila/00 IVA esclusa	€ 232.000,00

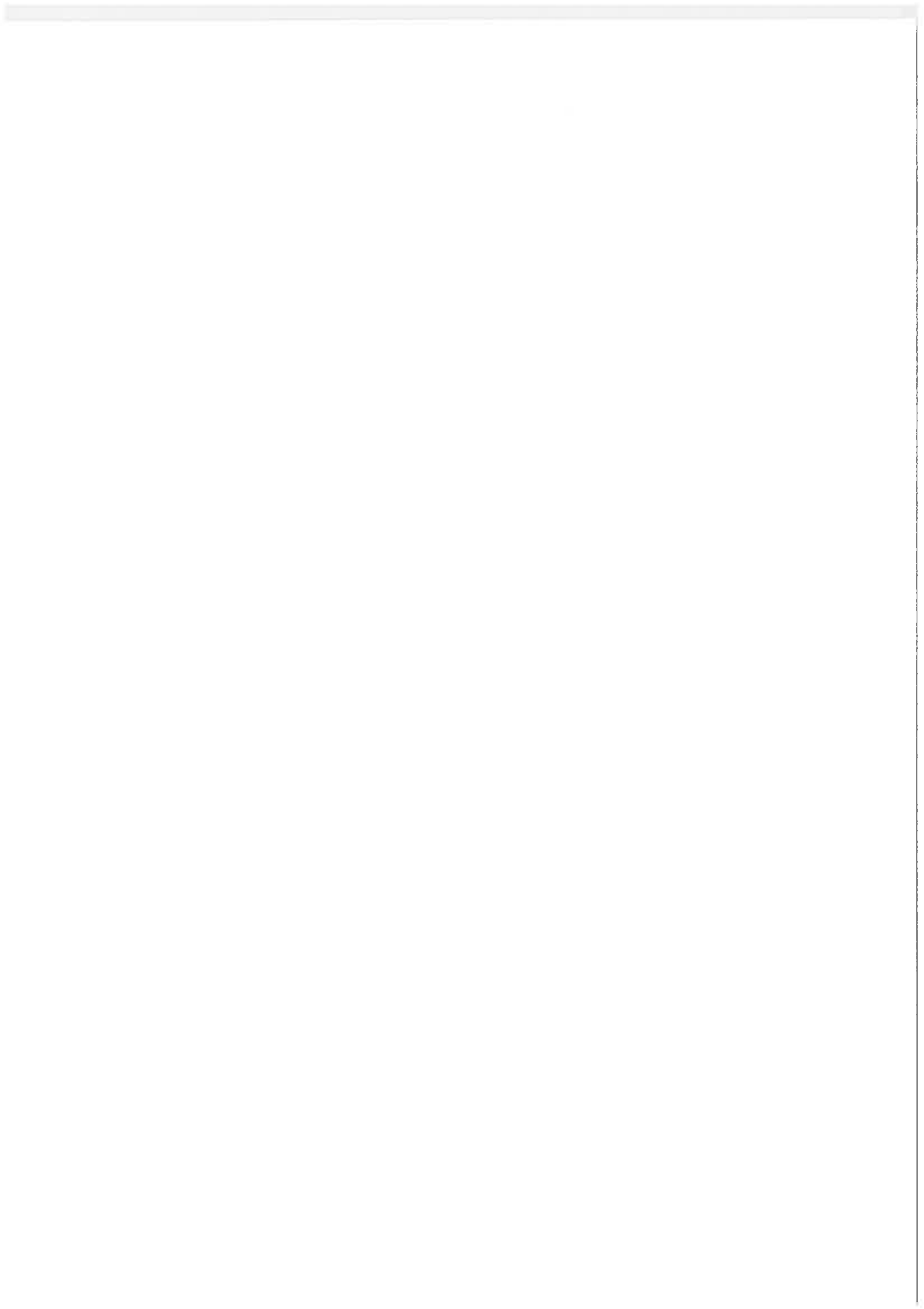
Allegati

- 1) copia atto di provenienza;
- 2) documentazione ipotecaria;
 - visure aggiornate S.P.I.;
- 3) documentazione catastale:
 - visure aggiornate Catasto Fabbricati e Catasto Terreni;
 - estratto di mappa Catasto Terreni;
 - elaborato planimetrico (due schede)
 - n. 6 planimetrie catastali;
 - ricevuta della denuncia di variazione con Mod. Docfa del 02/03/2018 prot. RO0010086;
- 4) documentazione urbanistica:
 - pratiche edilizie;
- 5) documentazione fotografica;

L'Esperto della stima

Ing. Andrea Zatti

Rovigo, 10 marzo 2018



TRIBUNALE DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

Unicredit S.p.a.

contro:



N. Gen. Rep. 122/2017

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 13/04/2018

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Mauro Martinelli**

Custode Giudiziario: **Avv. Tommaso Sartori**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto N° 2

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

Codice fiscale: ZTTNDR55T24H620F

Partita IVA: 00865360291

Studio in: via Marino Marin, 4 - Rovigo

telefono: 0425 23485

fax: 0425 23485

email: andzatti@yahoo.it

Beni in Comune di Rovigo (RO) via Ponte dell'Asino snc

Lotto N° 2

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa ? **SI**

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare con destinazione d'uso negozio, sita in Comune di Rovigo (RO), frazione di Grignano, in via Ponte dell'Asino (snc).

Oltre alla quota di spettanza sulle strutture comuni condominiali.

Identificazione catastale attuale:

Catasto Fabbricati - Comune di Rovigo (RO) - Sez. Urb. GR

Intestazione:

██ - proprietà per 1/1

Foglio 7 - particella 80 sub 18, Z.C. 2, cat. C/1, classe 4, cons. mq. 45, sup. cat. mq. 53, via Ponte dell'Asino snc - P.T, rendita € 485,73

(dati derivanti da: Divisione del 05/10/2016 prot. RO0046109 (in atti dal 06/10/2016 n. 8628.1/2012);

L'area di pertinenza del fabbricato condominiale risulta così censita:

Catasto Terreni - Comune di Rovigo (RO) - Sez. Grignano

foglio 7, particella 80, Ente Urbano, superficie are 02.90

(dati derivanti da: Tipo Mappale del 29/02/2012 prot. RO0023069 (n. 23069.1/2012);

Identificazione catastale alla data del pignoramento:

Catasto Fabbricati - Comune di Rovigo (RO) - Sez. Urb. GR

Intestazione:

██ - proprietà per 1/1

Foglio 7 particella 80 sub 18, Z.C. 2, cat. C/1, classe 4, cons. mq. 45, sup. cat. mq. 53, via Ponte dell'Asino snc - P.T, rendita € 485,73

(dati derivanti da: Divisione del 05/10/2016 prot. RO0046109 (in atti dal 06/10/2016 n. 8628.1/2012);

NOTA: Nell'atto di pignoramento (datato 20.03.2017) sono state indicate alcune particelle che, alla data predetta, risultavano al Catasto Fabbricati già soppresse, avendo generato e/o variato altre particelle.

In particolare la particella pignorata n° 80 sub 7 (che risultava già soppressa) ha generato o variato le particelle attualmente identificate con il n° 80 sub 17 e n° 80 sub 18.

L'area di pertinenza del fabbricato condominiale risulta così censita:

Catasto Terreni - Comune di Rovigo (RO) - Sez. Grignano

foglio 7, particella 80, Ente Urbano, superficie are 02.90

(dati derivanti da: Tipo Mappale del 29/02/2012 prot. RO0023069 (n. 23069.1/2012);

Confini del lotto: Nord: particella 822, Est: via Ponte dell'Asino, Sud: particella 80 sub 17, Ovest: particella 80 sub 8. Salvis.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Unità immobiliare con destinazione d'uso negozio, sita in Comune di Rovigo (RO), frazione di Grignano, in via Ponte dell'Asino (snc).

Caratteristiche zona: semicentrale di Grignano (frazione di Rovigo) a carattere prevalentemente residenziale.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali e agricole.

La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria propri del centro urbano.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile al momento del sopralluogo non appare occupato. Da verifiche compiute presso l'Agenzia delle Entrate non risulta registrato alcun contratto di locazione riguardante l'unità pignorata.

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: ///

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: ///

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Futuro regolamento di condominio.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria (attiva) a favore di [redacted] derivante da finanziamento concesso con atto del 07/03/2007, a rogito del notaio Pietro Castellani di Rovigo, rep. n. 65856/2608, iscritta a Rovigo in data 06/04/2007 ai nn. 4171/1118.

Importo ipoteca: € 1.400.000,00

Importo capitale: € 700.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [redacted] **contro** [redacted] derivante da atto giudiziario a rogito Tribunale di Rovigo in data 04/04/2017 rep. n. 1356/2017, trascritto a Rovigo in data 19/05/2017 ai nn. 3896/2608.

Riferito tra l'altro alla piena proprietà degli immobili siti in Comune di Rovigo, Sez. GR, distinti al Catasto Fabbricati Foglio 7 con la particella 80 sub 7 (ora sub 17 e sub 18).

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.): non riscontrato.

Note classe energetica: ///

Avvertenze ulteriori: ///

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietaria:

[REDACTED] - Proprietaria per 1/1

in virtù dell'atto, a rogito notaio Pietro Castellani di Rovigo, rep. n. 78247, debitamente registrato, con il quale la [REDACTED] - cambiava denominazione,

dal 30/12/2005 all'attualità, in forza dell'atto di compravendita del 30/12/2005, a rogito notaio Pietro Castellani di Rovigo, rep. n. 62266, debitamente registrato, trascritto a Rovigo il 30/01/2006 ai nn. 1088/631, e in data 19/12/2016 ai nn. 10122/6734 (identificazione catastale), con il quale la [REDACTED] - acquistava da [REDACTED] le rispettive quote di proprietà delle particelle pignorate.

Precedenti proprietari:

[REDACTED] - proprietaria per 79/100

[REDACTED] - proprietaria per 21/100

dal al 30/12/2005 al 30/12/2005, in forza dell'atto di divisione a stralcio del 30/12/2005, a rogito del notaio Pietro Castellani di Rovigo, rep. n. 62266, debitamente registrato, trascritto a Rovigo in data 30/01/2006 ai nn. 1087/630, e in data 19/12/2016 ai nn. 10121/6733 (identificazione catastale), con cui le proprietarie si attribuivano la comproprietà per quote diverse.

[REDACTED] - proprietaria per 1/2

[REDACTED] - proprietaria per 1/2

da ante ventennio al 30/12/2005, per legittimi titoli di provenienza.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si riporta l'elenco delle pratiche edilizie reperite presso l'U.T. del Comune di Rovigo:

1) - Intestazione: [REDACTED]

- Tipo pratica: S.C.I.A. n° 64 U.T., prot. 3643 del 21/01/2011;

- Per lavori di: variante alla D.I.A. n° 880 U.T., prot. 43079 del 04/08/2009;

2) - Intestazione: [REDACTED]

- Tipo pratica: D.I.A. n° 880 U.T., prot. 43079 del 04/08/2009;

- Per lavori di: completamento ristrutturazione oggetto della D.I.A. n° 57/06 U.T. e del Permesso di Costruire in sanatoria n° 213 del 05/08/2008;

Nota: L'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo ha comunicato al sottoscritto che le pratiche edilizie n° 57/06 U.T. e n° 1016/08 U.T. non sono state reperite presso l'archivio comunale.

Conformità urbanistico edilizia:

E' opportuno rilevare che i titoli abilitativi presentati per l'edificazione del fabbricato nel quale è inserito il negozio risultano decaduti, dopo tre anni dalla loro presentazione, posto che non sono stati rinnovati ed i lavori non sono stati ultimati (non è stata comunicata alcuna chiusura dei lavori e richiesta l'agibilità).

Il mancato reperimento di alcune pratiche edilizie, che risultano essere state presentate presso gli archivi dell'U.T. del Comune di Rovigo, rende difficile quantificare se vi fossero ulteriori oneri de versare.

Conformità catastale:

L'unità immobiliare conforme alla sua descrizione catastale.

Descrizione: immobili di cui al punto A
Negozio

Unità immobiliare con destinazione d'uso negozio, sita in Comune di Rovigo (RO), frazione di Grignano, in via Ponte dell'Asino (snc).

Situata al piano terra, con accesso dalla pubblica via, l'unità è di fatto ultimata. Essa è costituita da un negozio e da un antibagno ed un bagno. E' intonacata e tinteggiata (localmente sono presenti deterioramenti dell'intonaco come esito di fenomeni infiltrativi e/o condensativi), il solaio ha la struttura in legno, i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, i serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera, i serramenti interni sono in laminato tamburato. Il bagno e l'antibagno, rivestiti con piastrelle di gres porcellanato, sono completi di apparecchi idro-sanitari. Sono presenti i normali impianti. Quello elettrico elettrico è prevalentemente sottotraccia. Quello di riscaldamento è dotato di caldaia e di termosifoni in alluminio. Vi inoltre un impianto di climatizzazione dotato di uno split con unità esterna. La rispondenza degli impianti alle normative vigenti dovrà essere verificata da tecnici specializzati. La sua superficie lorda è di mq. 53,42 circa, la sua altezza di ml. 3,00 circa. Grado di completamento in termini economici rispetto all'opera ultimata pari al 100%.

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup. commerciale
Negozio	sup. reale lorda	mq. 53,42	1,00	mq. 53,42

Destinazione urbanistica:

Gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Rovigo, classificano l'area di interesse come:

Zona B4 - Residenziale estensiva di completamento (art. 31 N.T.A.). Ristrutturazione edilizia D2 Grado di protezione 4 (art. 11 N.T.A.)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi beni, quali lo stato di avanzamento dei lavori di edificazione, l'ubicazione, la consistenza, l'attuale stato di conservazione, la destinazione d'uso, le limitazioni d'uso. Nella ricerca del valore attuale commerciale si è adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto con altri immobili esistenti nella zona che presentino caratteristiche simili ai beni in oggetto e si è assunto, con riferimento agli attuali valori di mercato, come più probabile valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale €/mq. 1.300,00.

8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, 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
A	Negozio	mq. 53,42	€ 69.446,00	€ 69.446,00

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.):	€ 10.416,90
Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale di cui sopra:	€ 0,00
Costi per demolizioni e ripristini	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano	€ 59.029,10
Arrotondato ad euro cinquantanovemila/00 IVA esclusa	€ 59.000,00

Allegati

- 1) copia atto di provenienza;
- 2) documentazione ipotecaria;
 - visure aggiornate S.P.I.;
- 3) documentazione catastale:
 - visure aggiornate Catasto Fabbricati e Catasto Terreni;
 - estratto di mappa Catasto Terreni;
 - elaborato planimetrico (due schede)
 - n. 1 planimetria catastale;
- 4) documentazione urbanistica:
 - pratiche edilizie;
- 5) documentazione fotografica;

L'Esperto della stima

Ing. Andrea Zatti

Rovigo, 10 marzo 2018