

TRIBUNALE DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

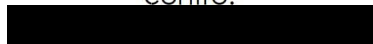
**Banca Annia Credito Cooperativo di Cartura
e del Polesine Soc. Coop.**

(ora BCC di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia)

e

Banca Monte dei Paschi di Siena Spa

contro:



N. Gen. Rep. **354/2015 + 226/2018**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Chiara Turolla**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**aggiornamento della valutazione degli immobili
rispetto alla perizia di stima del 06/05/2024**

LOTTO N. 004

Esperto alla stima: **Geom. Vanni Cantà**

Codice fiscale: CNTVNN55A13H620I

Partita IVA: 00835750290

Studio in: Via Guglielmo Oberdan 17/A - Rovigo

telefono: 0425 29294

email: vanni.cant@gmail.com

Beni in **Rovigo (RO)**
Via B. Buffetti n. 12

Lotto n. 004

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa (vedasi certificazione notarile allegata agli atti della procedura esecutiva, nonché documentazione ipocatastale allegata al presente rapporto di valutazione).

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento ai piani secondo e sottotetto con due garages al piano interrato e due posti auto al piano terra. Il tutto, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Maria Vittoria", è sito in Rovigo Via B. Buffetti n. 12, nel quartiere Commenda Est.

Diritto che si vende: quota di 1/1 della piena proprietà

Attuale identificazione catastale:

Catasto Fabbricati Comune di Rovigo Sez. RO

Intestazione:

_____ - proprietà
1000/1000;

foglio 10 mappale 1971 subalterno 13, z.c. 1, categoria A/2, classe 3, cons. vani 6, superf. catastale totale: mq. 123 (totale escluse aree scoperte: mq. 117), P.2-3, Rendita € 635,24

foglio 10 mappale 1971 subalterno 19, z.c. 1, categoria C/6, classe 5, cons. mq. 11, superf. catastale totale: mq. 13, P.S1, Rendita € 51,13

foglio 10 mappale 1971 subalterno 21, z.c. 1, categoria C/6, classe 4, cons. mq. 26, superf. catastale totale: mq. 29, P.S1, Rendita € 103,39

foglio 10 mappale 1971 subalterno 32, z.c. 1, categoria C/6, classe 1, cons. mq. 16, superf. catastale totale: mq. 16, P.T, Rendita € 39,66

foglio 10 mappale 1971 subalterno 34, z.c. 1, categoria C/6, classe 1, cons. mq. 20, superf. catastale totale: mq. 20, P.T, Rendita € 49,58

Il tutto oltre i seguenti beni comuni non censibili:

Catasto Fabbricati Comune di Rovigo Sez. RO

foglio 10 mappale 1971 subalterno 29, b.c.n.c. (vano scala ed ascensore) ai sub. 1-2-3-4-5-6-7-8- 9-10-11-12 e 13

foglio 10 mappale 1971 subalterno 30, b.c.n.c. (rampa e piazzale di manovra) ai sub. 14-15-16-17 -18-19-20-21-22-23-24-25-26-27 e 28

foglio 10 mappale 1971 subalterno 31, b.c.n.c. (area comune) ai sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 e 13.

L'area su cui insistono le unità immobiliari pignorate risulta così di seguito attualmente censita:

Catasto Terreni Comune di Rovigo

Partita 1

foglio 10 mappale 1971, Ente Urbano, superficie catastale are 08.75

(dati derivanti da: Tipo Mappale del 16/09/2010 protocollo n. RO0108916 in atti dal 16/09/2010 presentato il 16/09/2010 - n. 108916.1/2010)

Confini dell'appartamento:

Piano secondo:

nord: fg. 10 mapp. 1971 sub. 12 e sub. 29 (*vano scala, ascensore*)

ovest: fg. 10 mapp. 1971 sub. 29 (*vano scala, ascensore*)

est: fg. 10 mapp. 1971 sub. 12.

Salvis

Piano terzo (sottotetto):

nord: fg. 10 mapp. 1971 sub. 11 e sub. 12

ovest: fg. 10 mapp. 1971 sub. 9

est: fg. 10 mapp. 1971 sub. 12.

Salvis

Confini del garage (sub. 19):

nord: fg. 10 mapp. 1971 sub. 30 (*rampa e piazzale di manovra*)

ovest: fg. 10 mapp. 1971 sub. 18

sud: fg. 10 mapp. 1971 sub. 29 (*vano scala, ascensore*).

Salvis

Confini del garage (sub. 21):

nord: fg. 10 mapp. 1971 sub. 30 (*rampa e piazzale di manovra*)

ovest: fg. 10 mapp. 1971 sub. 20

est: fg. 10 mapp. 1971 sub. 22-25-26.

Salvis

Confini del posto auto (sub. 32):

nord: fg. 10 mapp. 1971 sub. 2

ovest: Via Buffetti

est: fg. 10 mapp. 1971 sub. 2-33.

Salvis

Confini del posto auto (sub. 34):

nord: fg. 10 mapp. 1971 sub. 33-1

ovest: Via Buffetti

est: fg. 10 mapp. 1971 sub. 1 e sub. 31 (*b.c.n.c. ai subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13*)

Salvis

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento ai piani secondo e sottotetto con due garages al piano interrato e due posti auto al piano terra. Il tutto, facente parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Maria Vittoria", è sito in Rovigo Via B. Buffetti n. 12, nel quartiere Commenda Est.

Caratteristiche zona: semiperiferica a traffico limitato.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali.

La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento (*mapp. 1971 sub. 13*) e i due posti auto (*mappali 1971 subb. 32-34*) risultano non locati, liberi da persone e da cose.

I due garages (*mappali 1971 subb. 19-21*) risultano non locati ed attualmente utilizzati dalla ditta eseguita per il deposito di materiale edile.

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: *Convenzione di Lottizzazione a favore del Comune di Rovigo (rif. atto in data 16/12/2003 notaio Paolo Merlo di Rovigo rep. 83.573/14.650, reg.to a Rovigo il 23/12/2003 al n. 1452 Serie 1 e trascritto in data 02/01/2004 ai nn. 16/12).*

Precisazione:

In riferimento agli accordi stipulati con la suddetta Convenzione di lottizzazione, è importante segnalare che non è ancora avvenuta la cessione gratuita al Comune di Rovigo delle aree (pignorate) su cui insistono le opere di urbanizzazione primaria (strade, marciapiedi, parcheggi e verde pubblico) per le quali risulta essere già stato eseguito il collaudo tecnico-amministrativo con esito favorevole (così come risulta nella comunicazione del Settore Urbanistica-Edilizia Privata al Comando Polizia Locale in data 05/07/2017 – vedasi Allegato n. 9).

Pertanto, nei termini e con le modalità previste dalla legge, sarà necessario dare corso a tale cessione di aree, nel rispetto della Convenzione che peraltro prevedeva il completamento delle opere di urbanizzazione entro tre anni dal loro inizio, nonché la cessione delle stesse opere e relative aree entro sei mesi dalla data favorevole del loro collaudo.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: servitù derivanti dalla comproprietà delle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria (attiva) a favore della Banca di Credito Cooperativo del Polesine – Rovigo (RO) Soc. Coop. con sede in Rovigo (**già Banca Annia - Credito Cooperativo di Cartura e del Polesine Soc. Coop. con sede in Cartura – PD ed ora BCC di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia**), a carico della [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito notaio Paolo Merlo di Rovigo in data 29/09/2008 rep. n. 101.580 iscritto a Rovigo in data 01/10/2008 ai nn. 9879/2213.

Importo ipoteca: **Euro 2.400.000,00**

Importo capitale: **Euro 1.200.000,00**

L'ipoteca risulta annotata come segue:

- ANNOTAZIONE del 02/11/2010 nn. 9836/1802 – restrizione dei beni (atto Tribunale di Rovigo del 22/10/2010 rep. n. 105645/22314), relativa agli immobili distinti al Catasto Terreni Comune di Rovigo Foglio 2 con i mappali 32 e 34, oltre ad altri beni esclusi dal presente pignoramento.

Ipoteca giudiziale (Attiva), a favore della **Banca Annia - Credito Cooperativo di Cartura e del Polesine Soc. Coop.** con sede in Cartura (PD) (**ora BCC di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia**), a carico, tra gli altri, della [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Padova in data 01/08/2014 rep. n. 8004/2014 iscritto a Rovigo in data 08/07/2015 ai nn. 5054/739.

Importo totale: **€ 1.700.000,00**

Importo capitale: **€ 1.197.355,46**

N.B.: si precisa che nella sezione D della nota di iscrizione di detta formalità è stato indicato che la medesima è in estensione all'iscrizione ipotecaria accesa presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia.

L'ipoteca risulta annotata come segue:

- ANNOTAZIONE del 15/03/2016 nn. 2089/303 – restrizione dei beni (atto Tribunale di Rovigo del 10/11/2015 rep. n. 544), relativa agli immobili distinti al Catasto Terreni Comune di Rovigo Foglio 2 con i mappali 19 e 53, esclusi dal presente pignoramento.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore della **Banca Annia - Credito Cooperativo di Cartura e del Polesine Soc. Coop.** con sede in Cartura (PD) (**ora BCC di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia**) contro la [REDACTED] derivante da atto giudiziario del 04/12/2015 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo rep. n. 4326/2015 trascritto a Rovigo in data 08/01/2016 ai nn. 84/55.

Riferito alla piena proprietà degli immobili pignorati di cui ai lotti da n. 2 a n. 10 della presente procedura esecutiva.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (acquisite presso l'Amm.re Cond. [REDACTED]):

Quota millesimale complessiva del lotto: 102,397/1000

Spese medie annue di gestione condominiale: € 763,98 (come da consuntivo 2023-2024)

Spese insolite: € 6,469,71

5.1 Altre informazioni:

Certificazione energetica: non riscontrata

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietaria:

[REDACTED] proprietaria 1000/1000;
[REDACTED] proprietaria dal 22/01/1986 all'attualità in forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita a rogito notaio Claudio Gabinio di Rovigo in data 22/01/1986 rep. n. 69.978, registrato a Rovigo in data 07/02/1986 al n. 334 Serie 1 e ivi trascritto in data 27/01/1986 ai nn. 792/610;

Con tale atto la ditta esecutata acquistava da [REDACTED] la quota di 5/8 della piena proprietà degli immobili distinti al Catasto Terreni Comune di Rovigo Foglio 11 mapp. 8 di ha 0.40,94 e Foglio 10 mapp. 874 di ha 1.42.87.

- atto di compravendita a rogito notaio Claudio Gabinio di Rovigo in data 22/01/1986 rep. n. 69.978, registrato a Rovigo in data 07/02/1986 al n. 334 Serie 1 e ivi trascritto in data 27/01/1986 ai nn. 793/611;

Con tale atto la ditta esecutata acquistava da [REDACTED] la quota di 5/8 della piena proprietà dell'immobile distinto al Catasto Terreni Comune di Rovigo Foglio 10 mapp. 872 di are 07.72;

- atto di compravendita a rogito notaio Claudio Gabinio di Rovigo in data 23/12/1988 rep. n. 93.615, registrato a Rovigo in data 05/01/1989 al n. 32 Serie 1/V e ivi trascritto in data 12/01/1989 ai nn. 355/283;

Con tale atto la ditta esecutata acquistava dalle [REDACTED] la quota di 3/8 della piena proprietà degli immobili distinti al Catasto Terreni Comune di Rovigo Foglio 11 mapp. 8 e Foglio 10 mappali 874-872.

Precedenti proprietari:

Vedasi ditte citate al punto precedente, proprietarie in forza di titoli ultraventennali.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: n. 476 (P.G. n. 51698 del 31/10/2003 - U.T. 1491)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo di pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: opere di urbanizzazione Piano di Lottizzazione [REDACTED] sull'area sita in Rovigo Via De Polzer/Bisuccio, così di seguito catastalmente identificata:

Foglio 10

Mappali 1754-1755-1756-1757-1758-1759-1760-1761-1732-1763-1764-1765-1766-1767-1768-1769-1770-1771-1772;

Foglio 11

mappali 94-95-96-97;

Foglio 13

mappali 624-625-626-627-628-629

Rilascio data: 24/12/2003

N.B.: le opere di urbanizzazione sono state realizzate giusta Comunicazione di Fine Lavori prot. 74245 del 08/11/2005.

Identificativo: n. 107/2008 (U.T. 1038/07)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo di pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: costruzione di un fabbricato costituito da n. 15 alloggi con relativi garages e vani accessori

Rilascio data: 16/04/2008

Identificativo: n. 5/2010 (P.G. n. 69268 del 24/12/2009 - U.T. n. 1353)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo di pratica: Permesso di Costruire a Sanatoria

Per lavori in variante ed in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. n. 380/01 per opere in difformità dal titolo rilasciato

Rilascio data: 12/01/2010

Identificativo: U.T. n. 605/2010 (P.G. n. 29693 del 18/06/2010)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo di pratica: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) – “Intervento Piano Casa”

Per lavori di variante ai Permessi di Costruire n. 107/2008 U.T. n. 1038/07 e n. 05/2010 U.T. n. 1353/09.

Rilascio data: 18/06/2010

In ultima, si segnala l'avvenuta presentazione presso il Comune di Rovigo, in data 24/09/2010 prot. n. 51526, della relazione di collaudo statico a firma dell'Arch. [REDACTED] (collaudatore) e dell'Arch. [REDACTED] (direttore dei lavori).

7.1 CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA:

a) Quanto all'appartamento (mapp. 1971 sub. 13):

Si rileva una sostanziale rispondenza dello stato di fatto dell'immobile agli elaborati di progetto di cui alla sopraindicata D.I.A. U.T. 605/2010, ad eccezione delle seguenti difformità:

al piano secondo:

a.1) modeste differenze del dimensionamento delle superfici interne dei locali,

al piano sottotetto:

a.2) più sostanziali differenze del dimensionamento delle superfici interne costituite da una maggiore larghezza del disimpegno (da ml. 1,54 di progetto a ml. 1,60 circa effettivi),

a.3) ampliamento di due vani letto e del bagno, dovuto all'allungamento degli stessi locali verso l'intradosso della muratura perimetrale lato sud ed all'innalzamento dell'altezza minima dei locali (da ml. 1,80 di progetto a ml. 1,84 circa effettivi),

a.4) insufficiente altezza minima di una nicchia del vano letto matrimoniale in corrispondenza della parete perimetrale sud (pari a ml. 1,74, anziché ml. 1,80 di progetto),

b) Quanto ai due garages (mapp. 1971 subb. 19 e 21) e ai due posti auto esterni (mapp. 1971 subb. 32 e 34):

Non si rilevano sostanziali difformità.

c) Altre difformità relative all'intero fabbricato condominiale:

Dall'attento confronto tra lo stato di fatto del fabbricato condominiale e gli elaborati grafici autorizzati dal Comune di Rovigo di cui all'ultima D.I.A. n. 605/2010 (intervento Piano Casa), si è riscontrato quanto segue

c.1) modifica della pendenza della falda di copertura del fabbricato in ragione di un maggiore altezza di cm. 13 circa delle pareti perimetrali in gronda; ciò comportante un aumento della cubatura dello stesso edificio condominiale di complessivi mc. 21,80 circa. A riguardo, si ritiene importante segnalare che, con riferimento al caposaldo quota +0,00, già indicato nella sezione A-A di progetto autorizzato in corrispondenza della superficie di calpestio al piano terra, prospiciente l'ingresso principale, non si rileva alcun aumento di volume oltre a quello di mc. 21,80 circa, compreso nei limiti di tolleranza del 2% della cubatura autorizzata (mc. 3.395,61) prevista dall'art. 34 bis del DPR n. 380/2001.

Tuttavia, esaminato attentamente lo stato dei luoghi, che configura un innaturale innalzamento del terreno circostante il fabbricato, rispetto alla quota della strada limitrofa e dell'intera area di lottizzazione, si ritiene corretto dover assumere come caposaldo +0,00 il marciapiede posto a ovest del fronte principale dell'edificio condominiale, così come chiaramente indicato nella normativa urbanistica vigente (con specifico riferimento all'art. 3 punto 9 del Regolamento Edilizio Comunale).

Da ciò deriva un ulteriore aumento dell'altezza di cm. 68 circa dell'intero edificio condominiale (rilevata con idonea strumentazione elettronica) e, conseguentemente, un aumento del volume di mc. 206,44 circa che sommati a mc. 21,80, di cui sopra al punto c1), determinano un volume totale eccedente di mc. 228,24 circa).

Come riportato nell'ultima replica alle osservazioni di parte esecutata, detto volume eccedente di mc. 228,24 circa, già calcolato nella precedente perizia, si riduce a mc. 132,19 (comunque, di molto superiore alla tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 bis del DPR n. 380/01), in ragione dell'esistenza di un volume residuo, non edificato, pari a complessivi mc. 94,17 e dell'aumento del 2% dello stesso per volumi tecnici, pari a mc. 1,88.

c.2) riduzione dell'altezza dell'ingresso condominiale secondario e del vano scala posti al piano interrato - mapp. 1971 sub. 29 (da ml. 2,40 di progetto a ml. 2,13-2,15 circa effettivi).

N.B.: si segnala che detta difformità è stata rilevata anche dai Tecnici comunali nell'ambito di una verifica di conformità di altri due appartamenti, esclusi dal pignoramento, ubicati nello stesso fabbricato condominiale (vedasi allegata relata di sopralluogo del 05/05/2014 prot. n. 22269) e che a seguito di tale accertamento non risulta reperibile presso il Comune di Rovigo alcuna documentazione attestante un'eventuale avvenuta definizione del problema di irregolarità sollevato.

7.2 REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' E RELATIVI COSTI:

Premessa:

Si precisa che le valutazioni di seguito riportate circa la regolarizzazione delle difformità rilevate sono espresse sulla scorta di rilievi plano-volumetrici eseguiti in loco, di informazioni assunte presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Rovigo, del 1° parere pro-veritate del 22/04/2024 e del 2° parere pro-veritate del 17/09/2024, rilasciati dall'Avv. [REDACTED] consulente ausiliario nella presente procedura esecutiva (vedasi All. nn.7-7/1 e 11).

7.2.1 Quanto all'appartamento (mapp. 1971 sub. 13) di cui sopra al punto a):

Per quanto riguarda la difformità sopraindicata ai punti **a.1)**, **a.2)** e **a.3)**, relativi a modifiche interne, si prevede una richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e s.m.i.

Per quanto riguarda la difformità sopraindicata al punto **a.4)**, relativa all'insufficiente altezza minima di una nicchia del vano letto matrimoniale, si prevede l'elevazione di una parete in cartongesso con altezza minima regolamentare (ml. 1,80),

Costo complessivo presunto dei due interventi suddetti = **€ 5.000,00** (fatta salva una diversa quantificazione al momento dell'intervento).

7.2.2 Per quanto riguarda le difformità di cui sopra ai punti **c.1 e c.2**:

Si prevede un intervento di fiscalizzazione ai sensi dell'art. 34 comma 2 DPR n. 380/2001, aggiornato ai sensi dell'Art. 1 comma 1 lett. e del D.L. n. 69 del 29/05/2024 (Decreto Salva Casa) convertito in Legge n. 105 del 24/07/2024 che moltiplica il costo di produzione (ora valore venale) per tre (anziché per due, come in precedenza).

In particolare, in relazione al punto **c.2**, tale intervento si rende necessario in considerazione dell'impossibilità di procedere con interventi edilizi finalizzati all'aumento dell'altezza dei locali del piano interrato per il raggiungimento della quota minima di ml. 2,40 prevista dalla vigente normativa.

Costo totale presunto della fiscalizzazione (determinato in base alle tabelle di cui agli artt. 33 comma 2 e 34 comma 2 del DPR 380/01 – aggiornamento ISTAT al marzo 2024) = € 397.313,83 (di cui € 382.313,83 relativi alla sanzione amministrativa ed € 15.000,00 per spese tecniche)

di cui:
€ 40.683,74 relativi alla quota millesimale di 102,397/1000 spettante agli immobili in oggetto.

N.B.: atteso che le difformità suddette riguardano parti comuni del fabbricato condominiale, il pagamento dell'intera sanzione di € 397.313,83 (da versarsi in un'unica soluzione), dovrà necessariamente coinvolgere tutti i condomini proprietari in base alle rispettive quote millesimali di comproprietà e secondo le vigenti regolamentazioni di legge.

In ultima, si precisa che a tutt'oggi l'appartamento in oggetto, diversamente dalla maggior parte delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale, non risulta fornito di certificato di agibilità e pertanto, successivamente alla sopraindicata regolarizzazione edilizio-amministrativa, si renderà necessario provvedere agli adempimenti relativi all'ottenimento di detto certificato.

AVVERTENZA PER L'INTERESSATO ALL'ACQUISTO DEL LOTTO.

Si ritiene importante segnalare che, considerata la particolare complessità del caso urbanistico edilizio in questione, quanto sopraindicato circa la regolarizzazione amministrativa delle difformità e dei relativi costi è da considerarsi orientativo potendo essere attendibilmente soggetto a variazioni o rettifiche da parte del Comune di Rovigo, soprattutto a riguardo del sopra citato intervento di fiscalizzazione ai sensi dell'art. 34 comma 2 del DPR n. 380/01 e s.m.i., aggiornato ai sensi dell'Art. 1 comma 1 lett. e del D.L. n. 69 del 29/05/2024 (Decreto Salva Casa) convertito in Legge n. 105 del 24/07/2024, che ancora oggi è oggetto di differenti, e in alcuni casi, contrastanti interpretazioni giuridiche e sentenze.

Durante la fase degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Rovigo, si è infatti rilevata una notevole difficoltà di pervenire anticipatamente ad un preciso ed inequivocabile parere di sanabilità degli immobili in oggetto; parere che, per i molteplici motivi di complessità del caso sopracitati, potrà essere espresso dallo stesso Comune, con i dovuti dettagli, solo a seguito della presentazione di una pratica di regolarizzazione completa di idonea documentazione tecnico-illustrativa e di particolareggiati elaborati grafici e fotografici; il tutto da presentarsi a cura e spese della ditta proprietaria aggiudicatrice del lotto.

7.4 CONFORMITA' CATASTALE:

Quanto all'appartamento:

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e la sua planimetria catastale, ultima in atti, non si rilevano differenze tali da determinare sostanziali variazioni del classamento del bene. Tuttavia, al fine di una precisa descrizione dell'immobile nella planimetria catastale, si prevede una pratica di aggiornamento da depositarsi a cura e spese

dell'aggiudicatario del lotto presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Rovigo – Territorio).

Costo presunto della pratica = € 1.000,00 (*compresi diritti e oneri catastali*), fatta salva una diversa quantificazione del tecnico incaricato al momento dell'intervento.

Quanto ai due garages ed ai due posti auto:

Si rileva una sostanziale rispondenza dello stato di fatto degli immobili in oggetto alle planimetrie catastali ultime in atti.

Descrizione: immobili di cui al punto **A**
Appartamento con n. 2 garages e n. 2 posti auto

Appartamento ai piani secondo e sottotetto con due garages al piano interrato e due posti auto al piano terra. Il tutto, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Maria Vittoria", è sito in Rovigo Via B. Buffetti n. 12, nel quartiere Commenda Est.

L'appartamento, ancora privo di Certificato di Agibilità e pur risalente a 14 anni fa, presenta buone condizioni di manutenzione e di conservazione. Esso è comodamente raggiungibile al piano secondo della palazzina condominiale tramite ascensore o scala interna condominiale.

Composizione:

piano secondo: ingresso-soggiorno, disimpegno, bagno, cucina, ampio balcone con accesso dal soggiorno e dalla cucina,

piano sottotetto (collegato al piano secondo tramite scala a chiocciola in legno e metallo): disimpegno, n. 3 vani letto e bagno.

Finiture interne:

- pareti intonacate al civile e tinteggiate (*nei bagni: rivestite con piastrelle ceramiche*),
- pavimenti del piano secondo in piastrelle di ceramica,
- pavimenti del piano sottotetto in parquet di legno (*nel bagno: pavimento in ceramica*),
- porte interne, prevalentemente scorrevoli a scrigno, in legno tamburato,
- portoncino d'ingresso blindato,
- serramenti di finestra e porta finestra in legno con vetrocamera e avvolgibili in pvc,
- bagni da completare con alcuni accessori idrosanitari.

Sono ivi presenti gli impianti elettrico (*da completare con la fornitura e posa di placche*), idrico, condizionamento (*solo predisposizione*) e di riscaldamento (*quest'ultimo parzialmente da completare con l'installazione di alcuni elementi radianti e con la fornitura e posa della caldaia esterna*), le cui funzionalità e rispondenza alla normativa vigente devono essere verificate da tecnici specializzati.

L'intero fabbricato, elevato su quattro piani fuori terra, oltre al piano interrato, risulta eseguito con pareti perimetrali coibentate e divisori interni in muratura, strutture orizzontali in laterocemento, strutture inclinate in legno, manto di copertura in tegole di laterizio.

La superficie lorda dell'appartamento in questione (*misurata all'esterno delle murature perimetrali*) è di mq. 130 circa (*compreso poggiatesta al piano secondo*).

Altezza piano secondo = ml. 2,70 circa,

Altezza media piano sottotetto = ml. 2,75 circa,

I due garages, ciascuno con portone d'accesso del tipo basculante in lamiera zincata preverniciata, presentano pareti cieche intonacate e tinteggiate, pavimento in piastrelle ceramiche. Superficie complessiva lorda dei garages = mq. 41 circa (*di cui mq. 12 il sub. 19 e mq. 28 il sub. 21*), altezza utile = ml. 2,13 circa.

I due posti auto esterni, ubicati sul lato ovest del fabbricato condominiale, in prossimità degli accessi carraio e pedonale, risultano adeguatamente pavimentati con piastre di cemento colorato. Superficie complessiva lorda dei posti auto = mq. 36 circa (*di cui mq.*

16 il sub. 32 e mq. 20 il sub. 34).

L'area di pertinenza condominiale (Fg. 10 mapp. 1971), risulta parzialmente recintata e comodamente accessibile da Via Buffetti, nonché dotata di accessi carraio e pedonale, quest'ultimo pavimentato con piastre di cemento colorato.

Immobile	Parametro	Superf. lorda	Coeff.	Superf. comm.
Appartamento (P.2° e Sottotetto)	sup reale lorda	113,00	1,00	113,00
Balcone	sup reale lorda	17,00	0,30	5,10
N. 2 garages	sup reale lorda	41,00	0,50	20,50
N. 2 posti auto esterni	sup reale lorda	36,00	0,30	10,80
		207,00		149,40

Destinazione urbanistica:

Negli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Rovigo, l'area di interesse risulta così classificata:

Fg. 10 mapp. 1971:

Piano di Lottizzazione [REDACTED] di cui alla Delibera di C.C. n. 19 del 28/04/2003 – Lotto Edificabile.

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 l'ubicazione, la vetustà del fabbricato, le consistenze, le destinazioni d'uso e le limitazioni d'uso di cui sopra al punto 4.1.4.

Nella ricerca del valore attuale commerciale il sottoscritto ha adottato il metodo M.C.A. (*market comparison approach*) basato sul raffronto con altri immobili esistenti nella zona che presentino caratteristiche sufficientemente simili a quelli in oggetto, nonché sull'utilizzo degli asking prices (*prezzi di offerta tramite annunci su siti web accreditati*), previsto dalle norme UNI 11558:2014 e UNI 11612:2015 relative alla "Stima del valore di mercato degli immobili".

Dalle indagini eseguite con tale metodo del confronto è emerso un valore unitario di €/mq. 1.400,00, determinato anche in considerazione della percentuale media di sconto del 14% circa sui prezzi di vendita effettivi rispetto alle richieste iniziali dei venditori mediante i suddetti annunci web.

8.2 Fonti di informazione:

Comune di Rovigo (RO), "Consulente immobiliare" – Il Sole 24 ore, agenzie ed operatori del settore immobiliare (compresi annunci siti web), tabelle O.M.I. relative alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, conoscenza personale acquisita nell'ambito della Consulenza Tecnica d'Ufficio (*con particolare riferimento alle procedure civili, esecutive e fallimentari del Tribunale di Rovigo*).

8.3 VALUTAZIONE:

Immobili	Superf. commerciale	Valore intero
Appartamento con n. 2 garages e n. 2 posti auto	mq. 149,40	209.160,00

Valore complessivo stimato = € 209.160,00

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.):	€ 31.374,00
Costo di regolarizzazione urbanistica di cui sopra al punto 7.2.1:	€ 5.000,00
Costo fiscalizzazione (art. 34 comma 2 DPR 389/01) di cui sopra al punto 7.2.2:	€ 40.683,74
Costo di regolarizzazione catastale di cui sopra al punto 7.4:	€ 1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trovano:

€ 131.102,26

Arrotondato ad euro centotrentaduemila/00**€ 132.000,00****ALLEGATI:**

- 1) atto di provenienza degli immobili del 22/01/1986 rep. n. 69.978 notaio Claudio Gabinio
- 2) atto di provenienza degli immobili del 23/12/1988 rep. n. 93.615 notaio Claudio Gabinio
- 3) documentazione catastale:
 - tabulati di visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni
 - estratto di mappa Catasto Terreni
 - planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
- 4) documentazione ipotecaria
 - tabulati di visure aggiornate S.P.I.
- 5) documentazione urbanistica:
 - pratiche edilizie
 - relata di sopralluogo in data 05/05/2014 prot. n. 22269 (a firma dell'Arch. [redacted] ex Istr. direttivo area Edilizia Privata-Urbanistica del Comune di Rovigo)
- 6) documentazione fotografica
- 7) 1° parere pro-veritate del 22/04/2024, a firma dell'Avv. [redacted] ausiliario della presente procedura esecutiva
- 7/1) allegato al 1° parere pro-veritate del 22/04/2024 dell'Avv. [redacted]
- 8) permesso di costruire n. 476/2003 relativo alle opere di urbanizzazione primaria del Piano di Lottizzazione [redacted]
- 9) comunicazione del Settore Urbanistica-Edilizia Privata al Comando Polizia Locale in data 05/07/2017
- 10) computo metrico del costo relativo all'intervento di fiscalizzazione
- 11) 2° parere pro-veritate del 17/09/2024, a firma dell'Avv. [redacted] ausiliario della presente procedura esecutiva con relativi allegati.

L'Esperto alla stima
Geom. Vanni Cantà

Rovigo, 30 settembre 2024