

Tribunale di Rovigo

Sezione Civile - Fallimenti

N° Gen. Rep. 54/2017

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 002

Esperto alla stima: Geom. Roberto Areggi
Codice fiscale: RGGRR65P01G836J
Studio in: Pontecchio Polesine (RO)
Email: studioareggi@libero.it
Pec: roberto.areggi@geopec.it

Il Perito



Beni in Crespino (RO), in via Arginello n.c. 88

Lotto n. 2
Appartamento al Piano Primo del Corpo A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.

In Crespino (RO), in via Arginello n.c. 88

Quota e tipologia del diritto.

[REDACTED], proprietà per 5/8;
[REDACTED] proprietà per 3/8.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un complesso Immobiliare così individuato:

- CORPO A - edificio residenziale di tipo singolo disposto al Piano Primo,
costituito da appartamenti (Lotto 2 - appartamento P.1.)

L'unità immobiliare in oggetto è costituita dall'appartamento posto al Piano Primo dell'edificio residenziale (Corpo A) con cortile comune, così composto: ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, bagno, due letto, sottotetto, we, all'esterno terra o-portico.

* * * * *

Le unità immobiliari, alla data della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento erano censite presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Rovigo - Territorio - Catasto e Cartografia, come segue:

Comune di Crespino

Catasto Fabbricati

Intestazione:

[REDACTED], proprietà per 1/4;
[REDACTED] proprietà per 3/4.

- **foglio 21, particella 380 sub. 9**, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4, superficie catastale mg. 95, indirizzo via Argine/lo n. 88, piano 1, rendita € 173,53.

Catasto Terreni.

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI.

- **foglio 21, particella 380, ente urbano**, superficie catastale ha. 00.05. 75, Reddito Dominicale € zero, Reddito Agrario € zero - trattasi dell'area sottostante e circostante l'edificio "condominia/e

NOTA: della particella 380 è parte anche la particella 130 soppressa, che risulta però tra i beni oggetto della procedura in oggetto.

* * * * *

Le unità immobiliari, a seguito di un aggiornamento catastale a cura del Geometra Turchetti, e alla successiva Dichiarazione di Successione del 26/03/2023 della Sig.ra [REDACTED], sono censite presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Rovigo - Territorio - Catasto e Cartografia, come segue:

Comune di Crespino

Catasto Fabbricati

Intestazione:

[REDACTED], proprietà per 5/8;
[REDACTED] proprietà per 3/8

- **foglio 21, particella 380 sub. 9**, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4, superficie catastale mg. 95, indirizzo via Argine/lo n. 88, piano 1, rendita € 173,53.

Catasto Fabbricati.

Intestazione: BENE COMUNE NON CENSIBILE

- **foglio 21, particella 380 sub. 12**, indirizzo via Arginello n. 88, piano T (trattasi della corte comune ai subalterni 9 e 11).

Catasto Terreni.

Intestazione: AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI.

- **foglio 21, particella 380, ente urbano**, superficie catastale ha. 00.05.75, Reddito Dominicale € zero, Reddito Agrario € zero - trattasi dell'area sottostante e circostante l'edificio "Corpo A".

Coerenze particella 380: Nord particella 128; Est particelle 371 - 131 - 370 - 132: Sudi pubblica via Arginello; Ovestl particella 127: salvis.

1.1 Conformità catastale.

L'immobile oggetto della procedura di fallimento è individuabile avvalendosi della descrizione catastale, dell'estratto di mappa del Catasto Terreni e delle planimetrie del Catasto Fabbricati; l'intestazione catastale è corretta.

Alla data della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento la descrizione catastale era differente rispetto all'attualità in quanto il sottoscritto, a seguito dei sopralluoghi di rito, rilevando difformità tra le planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi, previo avviso al curatore Dott. Riccardo Ghirelli, ha proceduto al deposito degli elaborati di aggiornamento.

Per quanto sopra la rappresentazione grafica dell'unità immobiliare, fermo restando il subalterno numerico, come riportata nella planimetria agli atti del Catasto Fabbricati è sostanzialmente conforme allo stato di fatto dei luoghi.

Nota: il confine della particella 380 con la particella 128 non risulta evidenziato; sulla prima grava servitù a favore della seconda da regolamentare. Per l'individuazione del confine Nord sarà necessario procedere al contraddittorio con l'aggiudicatario del Lotto n. 3.

Il costo per l'apposizione dei termini può indicarsi in € 500,00 compresi oneri fiscali.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA).

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale ed agricola; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, quella secondaria è dista nel centro abitato circa 2,5 km. Importanti centri limitrofi: nulla di particolare da evidenziare.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali ed agricole Attrazioni paesaggistiche: Fiume Po Attrazioni storiche: nulla di particolare da evidenziare. Principali collegamenti pubblici: strade comunali e provinciali

Servizi offerti dalla zona: tutti i principali servizi sono nel centro abitato di Crespino a circa 2,5 km

3. STATO DI POSSESSO.

L'unità immobiliare in oggetto è risultata occupata dal Sig. [REDACTED], in qualità di comproprietario.

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: dati non rilevati dalla documentazione esaminata.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: non pertinente 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: dati non rilevati dalla documentazione esaminata.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **dovrà essere istituita sulla particella 380 servitù di passaggio per accesso alla pubblica via di larghezza di ml 4,00 per veicoli e sottoservizi a favore dell'immobile di cui al Lotto n. 3.**

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati.

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SANTA MARIA ASSUNTA - ADRIA - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA contro [REDACTED], iscritta a Rovigo in data 28/05/2004 ai nn. 5809 R.G. 1275 R.P..

Importo ipoteca: € 440.000,00;

Importo capitale: € 220.000,00.

Durata anni 20

Nota: annotazione R.P. 142 del 19/01/2011 per restrizione di beni

- **Rinnovazione - Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di GUBER BANCA SPA (PER GAIA SPV SRL) Codice fiscale 031406 00176
iscritta a Rovigo in data 24/04/2024 ai nn. 3405 R.G. 424 R.P..

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SANTA MARIA ASSUNTA - ADRIA - SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED], iscritta a Rovigo in data 19/01/2007 ai nn. 870 R.G. 227 R.P..

Importo ipoteca: € 360.000,00;

Importo capitale: € 180.000,00.

Durata anni 20

Nota: annotazione R.P. 143 del 19/01/2011 per restrizione di beni

4.2.2 Pignoramenti: nulla

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** derivante da atto giudiziario a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED], trascritta a Rovigo il 05/07/2019 ai nn. 5730 R.G. 3922 R.P

Nota: nella trascrizione manca il sub. 4 della particella 128 (b.c.n.c.) e l'ente urbano della stessa particella (rif. Lotto 3 - Corpi B e C); inoltre è stata indicata la particella 130 del Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni risulta soppressa e fusa alla particella 380.

Per quanto scritto ai punti 1 e 1.1 che precedono attualmente la descrizione catastale dei beni è variata.

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** derivante da atto giudiziario a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] per 5/8
e [REDACTED] per 3/8, trascritta a Rovigo il 27/01/2026 ai nn. 560 R.G. 430 R.P..(solo in riferimento alle proprietà lotto 2)

Nota: si evidenzia che insiste l'errore al catasto terreni in quanto erroneamente è stata trascritta sulla particella del FG 21 particella 280 invece che 380.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti: la documentazione è stata aggiornata mediante ispezione ipotecaria in capo all'esecutato alla data del 22/12/2021

4.2.5 Altre limitazioni d'uso: dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Spese ordinarie annue di gestione condominiale: non pertinente. Spese medie annue: non conosciute.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pertinente Millesimi di proprietà: non pertinente

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: da adattare

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non conosciute.

Attestazione Prestazione Energetica: assente

Indice di prestazione energetica: non conosciuto.

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

Avvertenze ulteriori: nulla di particolare da evidenziare

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI.

Precedenti proprietari.

- [REDACTED], proprietà per 1/2: [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/2. Proprietari da data antecedente il **ventennio fino al 04/04/2014**

- [REDACTED], proprietà per 1/4:

- [REDACTED], proprietà per 3/4.

Proprietari dal **04/04/2014 al 26/03/2023** in virtù di denuncia di successione - in morte di [REDACTED] avvenuta il 04/04/2014 - registrata a Rovigo il 13/12/2016 al n. 1541 vol.

9990 e trascritta a Rovigo il 09/05/2017 ai nn. 3466 R.G. 2268 R.P.

Attuali proprietari particella 380 sub 9.

- [REDACTED], proprietà per 5/8;
- [REDACTED] proprietà per 3/8,

Proprietari dal **26/03/2023 ad oggi** in virtù di denuncia di successione - in morte di [REDACTED] avvenuta il 26/03/2023 - registrata a Rovigo il 16/12/2025 al n. 520746 vol. 88888 e trascritta a Rovigo il 17/12/2025 ai nn. 11218 R.G. 8261 R.P..

7. PRATICHE EDILIZIE.

Identificativo: **NULLA OSTA N. 18/1966**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori di "costruzione fabbricato di civile abitazione" Rilascio in data 24/11/1966

Identificativo: LICENZA DI ABITABILITA' del 24/12/1970 riferita alla pratica edilizia sopra indicata.

Identificativo: **CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA RIF. CONDONO EDILIZIO 644/86**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: concessione edilizia a sanatoria legge 28/02/85 n. 47

Per lavori di "trasformazione del piano terra dell'abitazione in un piccolo appartamento, realizzazione di due corpi di fabbrica ad uso uffici per attività commerciale, sala mostra, capannone per deposito materiali edili"

Presentazione 01/04/1986 prot. 644 Rilascio in data 26/07/1996

Identificativo: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 47/91**

Intestazione: [REDACTED] Tipo pratica: concessione edilizia

Per lavori di "trasformazione di un garage in ripostiglio e modifica di scala esterna" Rilascio in data 31/10/1991

Identificativo: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 29/97**

Intestazione: [REDACTED] Tipo pratica: concessione edilizia

Per lavori di "copertura di una terra esistente al piano primo di un edificio di civile abitazione"

Rilascio in data 31/10/1997

7.1 Conformità edilizia.

Presso l'U.T.C. di Crespino sono state reperite le pratiche edilizie elencate al precedente punto 7. La rappresentazione grafica del piano primo unita alla C.E. n. 29/97 è risultata difforme rispetto lo stato di fatto dei luoghi.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- demolizione tavolati divisorii tra vani ingresso e cucina per ottenere unico vano soggiorno;
- l'ex vano terrazzo attualmente vano sottotetto è risultato accessibile dal vano pranzo-cucina; inoltre, è stato realizzato un vano we accessibile dal vano letto posto nel lato Ovest;
- Altezza interna 2,84 invece di 2,90;
- Alcune dimensioni dei vani sono difformi
- modifica prospettica lato Nord (finestra vano we porzione sottotetto)

Per la verifica delle dimensioni è stato fatto riferimento a quanto indicato nella pratica edilizia 47/91 in

quanto nella 29/97 non sono state indicate; queste, come già sopra indicato, non sono risultate sostanzialmente conformi.

Le difformità rilevate potranno essere oggetto di sanatoria una volta che la stessa sarà concordata con il funzionario dell'U.T.C. di Crespino, con costi, oneri e prescrizioni di eventuali demolizioni a cura del detto U.T.C..

Il costo del professionista per l'indagine edilizio-urbanistica a fini di eventuale sanatoria si indica in € 2.000,00 compresi oneri fiscali.

7.2 Destinazione urbanistica.

Strumento urbanistico vigente: Piano Regolatore Generale.

Destinazione e classificazione: l'area ricade in ZONA "E4" - ZONA AGRICOLA CON PREESISTENZE INSEDIATIVE ed in parte ricade in ZONA DI RISPETTO STRADALE.

Descrizione appartamento con cortile comune

Descrizione caratteristiche.

Trattasi di unità immobiliare destinata ad abitazione facente parte dell'insediamento abitativo posto in Crespino, località Arginello.

L'edificio è stato eretto impiegando per la struttura in elevazione muratura comune e calcestruzzo armato, per quelle orizzontali e del coperto latero-cemento; il manto di copertura è di tegole di laterizio; le finiture sono le seguenti:

esterno intonacato al civile e tinteggiato; " interno intonacato al civile e tinteggiato;

pavimenti dei locali dell'appartamento di mattonelle di ceramica smaltata;

rivestimento parete attrezzata cucina e del bagno con piastrelle di ceramica;

riscaldamento dato da superfici radianti collegate a caldaia alimentata a gas metano; " raffrescamento dato da una apparecchiatura posta nel corridoio;

infissi di porte interne di legno del tipo tamburato;

serramenti di finestre e porte finestre di legno con vetrocamera, esternamente protetti da avvolgibili di PVC;

l'area di uso esclusivo è in parte pavimentata ed in parte destinata a verde, delimitata da recinzione fissa nella quale sono posti l'accesso pedonale e carraio raggiungibili dalla pubblica via; L'unità immobiliare oggetto di valutazione si presenta in discrete condizioni di uso e manutenzione. Gli impianti e le reti tecnologiche dovranno essere verificati e, ove occorra, adeguati alle vigenti normative in materia.

Informazioni relative al calcolo della consistenza. Determinazione delle superfici.

La determinazione delle superfici commerciali è avvenuta conformandosi agli orientamenti correnti, assumendo le indicazioni riportate nell'edizione 2018 delle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall' ABI Associazione Bancaria Italiana, recepite nella IVa edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e, quindi, tradotte nel "Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare.

Pertanto, la determinazione delle superfici commerciali, è avvenuta con i criteri di seguito elencati: a) l'area dell'unità immobiliare comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25.

b) le superfici accessorie sono state rilevate per destinazione e pesate secondo i seguenti specifici coefficienti di ponderazione:

- appartamento posto al p1	mq	90,35	*	1,00	=	90,35
- poggio	mq	9,81	*	0,30	=	2,94
- sottotetto	mq.	26,34	*	0,70	=	18,44
- scoperto	mq.	226,50	*	0,10	=	22,65
SOMMANO					=	134,38

La superficie indicata è quella Esterna Lorda.

Nota: l'area comune è stata considerata nel calcolo della superficie commerciale, per la 1/2.

8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

8.1 Criterio di stima.

DETERMINAZIONE DEL VALORE - più probabile valore di mercato.

Secondo gli standard internazionali (IVS 2007 — IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. "

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 30/11/2018 - R.1.2.1) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni. "

Per la determinazione del valore di mercato è stato adottato il metodo del confronto di mercato (MCA-Market Comparison Approach), con procedimento di stima pluriparametrica, che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima ed altri beni simili (gli immobili vengono definiti simili quando appartenenti al medesimo segmento di mercato) per caratteristiche tecniche, intrinseche ed estrinseche.

La prima ricerca dei comparabili effettuata nel medesimo foglio (21) e medesima categoria (A/3) ha avuto esito negativo, come pure la seconda ricerca effettuata nel medesimo foglio (21) e categoria A/2; la terza ricerca effettuata nel foglio 32 (nel centro abitato di Crespino) per la categoria A/3 ha avuto esito positivo. I comparabili sono costituiti da due appartamenti facenti parte di edifici condominiali ubicati nel centro abitato di Crespino, come desumibile dalla documentazione allegata relativa agli atti di compravendita.

Note:

a) la voce riguarda lo stato di manutenzione esterno ed interno delle unità immobiliari e/o dei fabbricati ai quali fanno parte. Tenuto conto delle epoche di costruzione degli edifici condominiali e le loro caratteristiche/finiture, si è ritenuto opportuno attribuire al subject il punteggio 2, al comparabile A il punteggio 2 ed al comparabile B il punteggio 1. Il "costo intervento di manutenzione" corrisponde al valore dello scalino tra un punteggio e l'altro.

b) essendo il subject sprovvisto di attestazione di prestazione energetica (APE) e che quindi non è dato conoscere precisamente a quale classe energetica appartenga, allo stesso è stata attribuita in via presunta la classe energetica "G", in quanto costruito negli anni '70 e successivamente non oggetto di ristrutturazione; le classi energetiche attribuite ai comparabili sono desumibili dai titoli presi a riferimento.

Le decurtazioni derivanti dalle diverse classi energetiche derivano da calcoli effettuate sulla scorta di tabelle derivanti da uno studio di matrici sulle differenze di costi energetici su edifici appartenenti a diverse classi.

c) le superfici dei comparabili sono state calcolate avute a riferimento le planimetrie catastali allegate agli atti di compravendita.

SI PROCEDE CON ULTERIORE CONSIDERAZIONE, NELLA VALUTAZIONE DI MERCATO CHE SI CONFERMA NEL 2021 ALLA DATA ATTUALE IL MERCATO DI CRESPINO SI PROPONE UN'ULTERIORE AGGIUSTAMENTO IN QUANTO HA SUBITO UN RAFFREDDAMENTO COME SI EVINCE DALL'ANDAMENTO DEL MERCATO RIPORTATO DALLE RILEVAZIONI DI (IMMOBILIARE.IT) DAL NOVEMBRE 2021 CON PREZZO MEDIO DI MERCATO €. 552,00/MQ AD APRILE 2026 PREZZO MEDIO DI MERCATO €448,00/MQ CON UNA DIMINUIZIONE DEL -18,9% TANTO DA CONSIDERARE
 $€ 61.638,80 * (1 - 0,189) = € 49.989,07$

8.2.1 Adeguamenti e correzioni della stima - Corpi A P1 - quota 1/1	€ 49.989,07
Più probabile valore di mercato determinato	
Decurtazione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese e costi non indicati nella presente relazioni	€ 7.498,36
Decurtazione per verifica confini	€ 500,00
Decurtazione per indagine edilizio-urbanistica per eventuale sanatoria "	€ 2.000,00
8.3 Prezzo base d'asta del lotto unico.	€ 39.990,71
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e giace	
- Valore arrotondato per eccesso ad (quarantamila/00)	€ 40.000,00

Rovigo, lì 05/05/2026

il perito

