

Tribunale Ordinario di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
SIENA NPL 2018 S.R.L.

contro:



N° Gen. Rep. 133/2023
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/03/2024 ore 11.15
Giudice delle Esecuzioni: **DOTT. MARCO PESOLI**
Custode Giudiziario: **I.V.G. ROVIGO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Geom. Federica Brancalion
Codice fiscale: BRNFR90L65H620R
Studio in: Via Po Superiore n. 1 -
45012 Ariano nel Polesine (Ro)
Telefono: 3405012235
Email: brancalion_federica@libero.it
Pec: federica.brancalion@geopec.it



INCARICO CONFERITO

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente: ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiati che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell'Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi, da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

1-PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: - Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre Trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle



pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli. 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.



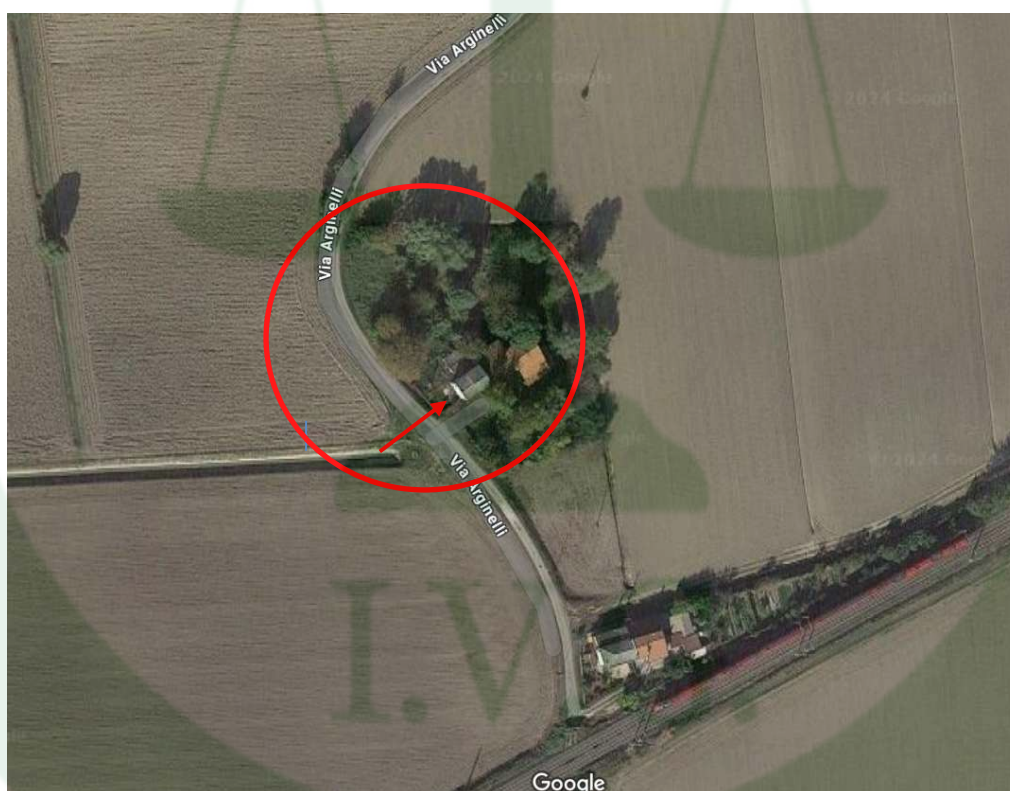
Bene in Canaro (RO), via Arginelli n. 918**LOTTO UNICO**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? La documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio telematico, costituita dalla certificazione notarile, è risultata completa. La situazione degli esecutati è stata aggiornata dalla sottoscritta al 14/02/2024.

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 agli esecutati [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno di edificio di abitazione di tipologia accostata, libero su tre lati, disposta in due piani, composta al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, cantina, bagno, ripostiglio e vano scale ed al piano primo da due camere da letto, bagno e vano scale, con cortile circostante ed appezzamento di terreno agricolo posto in adiacenza a Nord, il tutto posto nella periferia dell'abitato di Canaro.



Le unità immobiliari sono così censite presso l'Agenzia Entrate di Rovigo – Territorio – Servizi Catastali:

COMUNE DI CANARO

Catasto Fabbricati

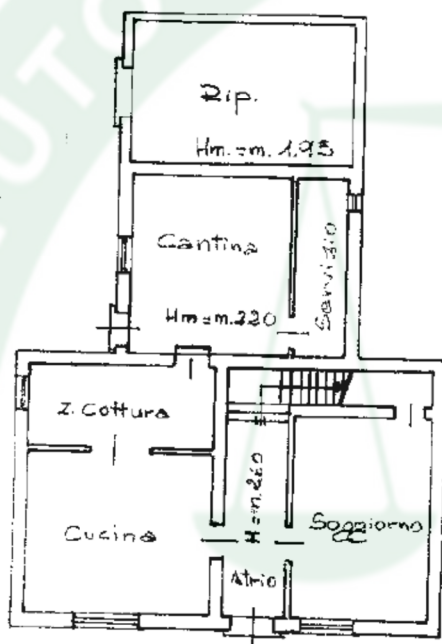
Intestazione:

[REDACTED], Proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di

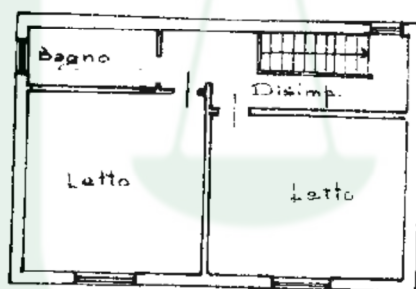
- foglio 19, particella 101, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 132 mq, rendita € 352,48, indirizzo via Arginelli n. 918 - piano T-1.

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

H=m.2.70



Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

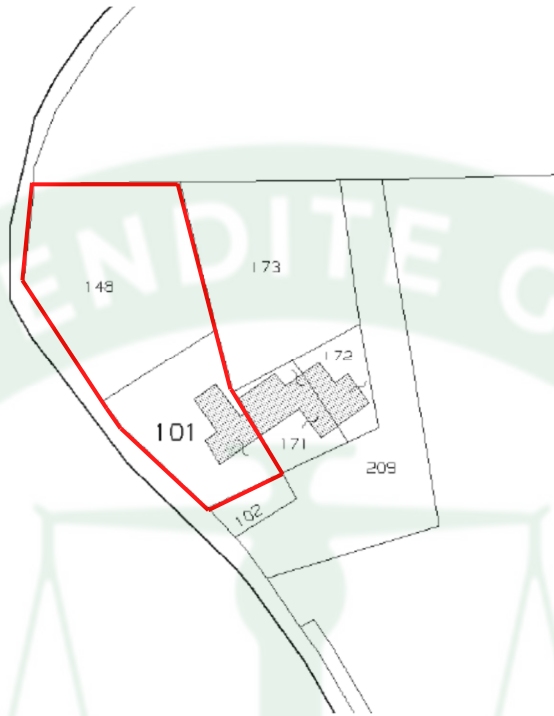
- foglio 19, particella 101, qualità ente urbano, superficie mq 738 (trattasi dell'area sottostante e circostante l'edificio in oggetto)

Intestazione:

Proprietà per 1/2 in regime di

Proprietà per 1/2 in regime di

- foglio 19, particella 148, qualità vigneto, classe 1, superficie mq 1185 (trattasi di terreno posto a Nord dell'edificio in oggetto risultato occupato da folta vegetazione spontanea; nessun vigneto era presente)



CONFINI PARTICELLE NN. 101-148 IN UN SOLO CORPO

Nord – particella n. 234
 Est – particelle nn. 173 e 171
 Sud – particella n. 102
 Ovest – pubblica via Arginelli salvis.

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.

Per quanto riguarda la sua rappresentazione, durante il sopralluogo sono emerse difformità che di seguito vengono elencate:

- Demolizione di porzione di tramezza tra il vano ingresso e soggiorno al piano terra
- Demolizione di parete tra cucina e angolo cottura al piano terra

La rappresentazione del bene potrà essere regolarizzata presentando il modello di aggiornamento catastale Docfa; le spese per l'aggiornamento catastale possono quantificarsi in **€ 500,00 circa**.

Per quanto riguarda invece l'appezzamento di terreno identificato con la particella 148, non avendo potuto visionarla compiutamente data la folta vegetazione che lo interessava, si prevedono costi per la verifica dei confini in contraddittorio con i proprietari limitrofi che si indicano in **€ 1.500,00 circa**.

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica; la zona è da ritenersi isolata, raggiungibile solamente da una strada di larghezza fino ai 5 metri in stato manutenzione insufficiente (presenta numerose buche profonde e pericolose per gli automezzi)



Area urbanistica: agricola, con parcheggi pubblici inesistenti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, mancanti quelli di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali ed agricole

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Po

Attrazioni storiche: vicinanza con le Città di Ferrara e di Rovigo

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale 16

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi si trovano nel centro di Canaro, a circa 4 chilometri

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo il bene è risultato libero. Si è reso necessario accedere con un fabbro atteso che gli esecutati sono risultati irrintracciabili.

L'edificio è risultato occupato da mobilio e materiali vari; il terreno posto a Nord è risultato interessato da folta vegetazione spontanea e pertanto non è stato possibile desumere se vi fosse la presenza di materiali di qualsiasi genere.

Per quanto sopra scritto i beni si trovano 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 dalla sottoscritta alla data del 14/02/2024

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* alla data della compravendita avvenuta il 28/07/2010 gli esecutati si trovavano in regime di [REDACTED]

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* nulla è stato reperito tra la documentazione esaminata e nulla è stato comunicato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Canaro.

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 09/08/2010 ai nn. RG 7444 RP 1604

- importo ipoteca: € 260.000,00
- importo capitale: € 130.000,00
- a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
- contro [REDACTED]
- derivante da atto per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/07/2010 rep. n. 12791/4760 del Notaio Egidio Ferrara di Sermide (MN).

4.2.2 Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Rovigo il 10/09/2015 ai nn. RG 6961 RP 5038

- a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
- contro [REDACTED]
- derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale Di Rovigo il 21/07/2015 rep. n. 2511

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Rovigo il 28/08/2023 ai nn. RG 7190 RP 5437

- a favore di SIENA NPL 2018 SRL
- contro [REDACTED]
- derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale Di



Rovigo il 24/07/2023 rep. n. 1573

4.2.3 Altre trascrizioni: nulla

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti: la documentazione è stata aggiornata dalla sottoscritta alla data del 14/02/2024

4.3 Misure Penali : non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese di gestione condominiale: non pertinente
- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: l'accessibilità è da adattare
- Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla
- Attestazione Prestazione Energetica: non presente
- Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
- Avvertenze ulteriori: nulla da porre in evidenza

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli attuali proprietari del bene sopra indicato sono i [REDACTED] e [REDACTED]. Proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED] e [REDACTED]. Proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED], in virtù di atto compravendita del 28/07/2010 rep. n. 12790/4759 del Notaio Egidio Ferrara di Sermide (MN), registrato a Mantova il 29/07/2010 al n. 6483, trascritto a Rovigo il 09/08/2010 ai nn. RG 7443 RP 4547 da potere di [REDACTED].

I precedenti proprietari sono stati:

- [REDACTED], proprietà per 1/1, in virtù di atto di divisione del 20/09/1971 rep. 32459 del Notaio Giuseppe Viscardini di Rovigo, trascritto a Rovigo il 15/10/1971 ai nn. RG 4840 RP 3989 da comproprietà con [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Proprietari da data antecedente il ventennio fino al 20/09/1971

7. PRATICHE EDILIZIE.

A seguito di richiesta di accesso agli atti effettuato presso il Comune di Canaro, l'ufficio tecnico a seguito di approfondita ricerca presso l'archivio non ha rinvenuto documentazioni relative a quanto specificamente richiesto.

Da quanto desumibile dalla documentazione in possesso l'edificio è stato costruito in data antecedente il 01/09/1967.

Dalla visione della documentazione catastale appare che l'edificio in oggetto è stato dichiarato al Catasto Fabbricati solamente nell'anno 1993 e che prima risultava al Catasto Terreni quale Fabbricato Rurale.



7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Per quanto sopra scritto non è possibile dichiarare la conformità edilizia e si dovrà fare riferimento alla sola planimetria catastale in atti.

7.2 DESTINAZIONE URBANISTICA.

Strumento urbanistico vigente: Piano degli Interventi (var. 2)

Zonizzazione: zona agricola e fascia di rispetto stradale

Descrizione edificio di abitazione ed aree scoperte**Consistenza immobiliare**

L'edificio di abitazione di tipologia accostata, libero su tre lati, disposto in due piani, è composto al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, cantina, bagno, ripostiglio e vano scale ed al piano primo da due camere da letto, bagno e vano scale, con cortile circostante ed appezzamento di terreno agricolo posto in adiacenza a Nord, il tutto posto nella periferia dell'abitato di Canaro.

Struttura

L'edificio è stato eretto prima del 01/09/1967 e successivamente, viste le finiture attuali, con ogni probabilità è stato oggetto di opere di manutenzione tra gli anni 70-80.

L'edificio presenta una struttura principale in muratura di laterizio come lo sono anche i tamponamenti, il solaio è in latero-cemento, la copertura del tipo a tetto con manto di copertura in tegole.

Finiture

Esternamente l'edificio si presenta con pareti intonacate e tinteggiate, oscuramento con avvolgibili in pvc.

Internamente pavimentazioni in ceramica nella zona giorno e nei bagni, marmette nelle camere da letto, le pareti ed i soffitti con intonaci a civile e tinteggiati, pareti del bagno ed angolo cottura rivestiti con piastrelle di ceramica, bagno dotato di sanitari in ceramica, porte interne e di ingresso in legno, serramenti di finestre interne in legno con vetro semplice ed esterne in alluminio anodizzato con vetro semplice

Impianti

Impianto di riscaldamento autonomo dotato di radiatori alimentati da caldaia (non è dato sapere se alimentata da metano di rete o se da gpl proveniente da bombolone) ubicata nel servizio igienico del piano terra, impianto idrico non più allacciato alle reti pubbliche, impianti sanitari con ogni probabilità non allacciati alla rete pubblica di smaltimento dei reflui, impianto elettrico autonomo con sufficienti punti luce e prese.

Tutti gli impianti al momento del sopralluogo non erano funzionanti in quanto essendo disabitato le forniture erano disattivate; in ogni caso tutti gli impianti dovranno essere verificati da personale qualificato.

Area scoperta pertinenziale

L'edificio gode di un'area cortiliva esclusiva che al momento del sopralluogo si presentava in



stato di abbandono ed infestata da vegetazione spontanea; l'area è risultata recintata in parte con pali di cemento e rete metallica.

Grado di manutenzione

Nel suo complesso l'immobile si presenta in uno stato di uso e manutenzione scarso, bisognevole di interventi di manutenzione straordinaria.

NB: le caratteristiche si devono ritenere sommariamente descrittive rimandando il maggiore dettaglio alla documentazione fotografica allegata.

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 la rappresentazione della planimetria catastale effettuando, in sede di sopralluogo, alcune verifiche delle dimensioni sul posto.

La superficie indicata è quella Esterna Lorda (SEL).

Tabella superfici

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq	Coeff.	Superficie commerciale mq
Abitazione piano terra e primo	SEL	60,76x2	1,00	121,52
Cantina	SEL	23,05	0,60	13,83
Ripostiglio	SEL	19,50	0,25	4,88
TOTALI MQ COMMERCIALI				140,23

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

8.1 Criterio di stima.

8.1.1 Premessa

Stando alla situazione attuale del mercato, l'immobile oggetto di valutazione fa parte di un ramo ristretto del mercato che non dispone facilmente di comparabili, vista la sua particolare ubicazione.

La ricerca di possibili comparabili è stata effettuata, purtroppo con esito negativo.

Per le ragioni sopra esposte il metodo di stima adottato è quello del costo di costruzione deprezzato o Cost Approach - Metodo dei Costi.

Il CostApproach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- la stima del valore di mercato del terreno edificato;
- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio;
- la stima del deprezzamento.



8.1.2 La stima del terreno edificato

Nel procedimento a costo di ricostruzione deprezzato, per terreno edificato si intende il suolo occupato dai sovrastanti edifici ed il suo valore è stimato per differenza tra il valore del terreno edificabile ed i costi di trasformazione derivanti dalla demolizione.

Il valore del terreno edificabile non è stato possibile ricavarlo in quanto le ricerche di mercato non hanno dato alcun esito e trattandosi di terreno in zona agricola il valore può indicarsi in € 10,00/mq, considerata ovviamente la destinazione urbanistica e l'ubicazione.

I costi di demolizione sono stati ottenuti mediante calcoli analitici, attribuendo un valore unitario di demolizione ai metri cubi dell'intero complesso edilizio. Il costo unitario di demolizione è stato determinato a seguito di una ricerca presso operatori del settore, e viene indicato in € 15,00/mc.

Mq area occupata dall'edificio $104 * €/\text{mq } 10,00 = € 1.040$ (valore terreno edificabile)

Mc 423 circa $* €/\text{mc } 15,00 = € 6.345,00$ (costo demolizione)

Per quanto sopra, divenendo un valore negativo la differenza tra il valore del terreno da edificare ed il costo di demolizione, per il caso di specie non si attribuisce alcun valore al terreno edificato.

8.1.3 La stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio

Determinazione del valore unitario

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi ed a un dato ciclo realizzativo.

Il costo di ricostruzione non è altro che il costo di ricostruzione di un esatto duplicato dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione.

I costi di costruzione a nuovo sono stati ottenuti utilizzando l'applicativo inserito nel sito internet della Cassa Geometri denominato "applicativo CRESME", il quale indica i seguenti valori per il Comune di Canaro – provincia di Rovigo:

- costo di costruzione a nuovo per edifici residenziali, tipologia monofamiliare-isolata, due piani fuori terra, qualità finiture economica, rendimento energetico basso - € 920,49/mq (si assume per i calcoli € /mq 920,00)

Il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico messo a punto dal CRESME, riassumibile nel seguente schema di calcolo:

$$C_c = C_{MT} * X_1 * X_2 * \dots * X_n * Y_1 * Y_2 * \dots * Y_n$$

Dove:

C_c = costo di costruzione

C_{MT} = costo di costruzione base del modello teorico

$X_{1,n}$ = fattore correttivo endogeno

$Y_{1,n}$ = fattore correttivo esogeno

Il costo di costruzione base è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici).

Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico. I fattori correttivi si differenziano in due tipologie:



- **fattori correttivi endogeni** – riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.)

- **fattori correttivi esogeni** – riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione.

8.1.4 Determinazione costo deprezzato dei corpi di fabbrica

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento è dato mediante l'applicazione della seguente formula:

$$\text{Costo deprezzato lineare} = C_n * [1 - (t/n)]$$

dove:

C_n = costo a nuovo

t = vetustà

n = vita utile immobile

Dalla documentazione esaminata si deduce che l'edificio è stato costruito prima del 01/09/1967, che non sono state rinvenute pratiche edilizie che lo riguardano, che l'edificio è stato dichiarato al catasto nel 1993, che lo stato di fatto delle finiture fanno pensare che l'edificio sia stato oggetto di opere di manutenzione tra gli anni 70 e 80.

Pertanto, come vetustà viene considerata la differenza tra la data odierna ed il 1975:

2024 – 1975 = 49 anni

La vita utile dell'immobile considerata è di anni 80.

Quindi :

$$€ 920,00/mq * [1 - (49/80)] = €/mq 356,50$$

8.1.5 Valutazione corpi ed aree:

$$mq 140,23 \times €/mq 356,50 = € 49.992,00$$

8.1.6 Valutazione terreno agricolo particella 148

Per la tipologia di terreno in oggetto non sono stati rinvenuti comparabili e per la valutazione in oggetto sono stati presi a riferimento i valori messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, più precisamente i Valori Agricoli Medi – prov. Di Rovigo – anno 2019 (i più recenti presenti nel sito).

Per la qualità indicata in visura, cioè vigneto, viene indicato un valore di €/mq 3,72 mentre per la qualità incolto (visto lo stato dei luoghi), viene indicato un valore di €/mq 1,35.

Per valutare detto appezzamento viene pertanto utilizzato il valore unitario per la qualità incolto.

$$Mq. 1.185 \times €/mq 1,35 = € 1.599,75$$



8.2 Fonti di informazione.

Cresme, banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

Edificio di abitazione – part. 101	€	49.992,00
Terreno – part. 148	€	1.599,75

8.4. Adeguamenti e correzioni alla stima:

- Più probabile valore di mercato	€	51.591,75
- Riduzione del valore del 15% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	€	7.738,76
- Decurtazione per regolarizzazione catastale	€	500,00
- Decurtazione per verifica dei confini	€	1.500,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€	41.852,99
--	---	-----------

**Prezzo di vendita del lotto che si arrotonda per eccesso ad € 42.000,00
(Euroquarantaduemila//oocentesimi)**

Documentazione allegata:

- Allegato 1) documentazione catastale
- Allegato 2) ispezioni ipotecarie di aggiornamento
- Allegato 3) atto di provenienza
- Allegato 4) documentazione edilizia
- Allegato 5) documentazione urbanistica
- Allegato 6) documentazione fotografica
- Allegato 7) documentazione richiesta locazioni

Data 14/02/2024

L'Esperta alla stima
geom. Federica Brancalion



Federica Brancalion

