

Tribunale Ordinario di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
PURPLE SPV S.R.L.

contro:



N° Gen. Rep. 153/2023

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22/03/2024 ore 9.45

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: BRNFRC90L65H620R

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 staggiti 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.



Beni in Lusia (RO), via dell'Unità n. 191**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 dell'esecutato è stata aggiornata dalla sottoscritta al 21/02/2024.

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 all'esecutato [REDACTED] per la quota di 1/1 di compendio immobiliare così composto:

- CORPO A – edificio di abitazione di tipologia singolo, libero su quattro lati, disposto al solo piano terra, composta da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, corridoio, due letto, bagno, ripostiglio/c.t., ripostiglio, all'esterno tettoia e due cantine;
- CORPO B – magazzino;
- CORPO C – edificio di abitazione di tipologia singolo, libero su quattro lati, disposto al solo piano terra, in corso di costruzione che alla data del sopralluogo si trovava allo stato grezzo.

Il compendio immobiliare di cui sopra è parte di un lotto di circa mq. 16.700 composto da più mappali catastalmente destinati a seminativo ma che visto lo stato dei luoghi sono da considerarsi come corte/giardino comune a tutti gli edifici.

Quanto oggetto di procedura è posto nella periferia dell'abitato di Lusia, più precisamente in località Ronchello.



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

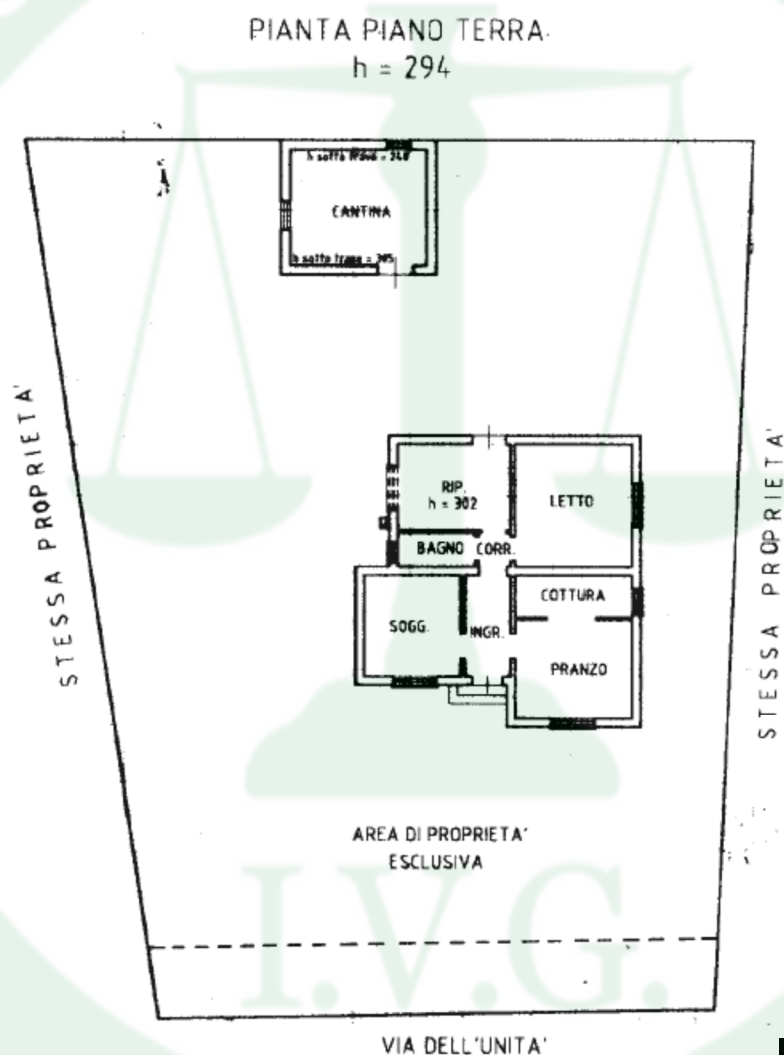
COMUNE DI LUSIA

Catasto Fabbricati

Intestazione:

████████████████████, proprietà per 1000/1000.

- **foglio 17, particella 182**, categoria A/4, classe 1, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 110 mq, rendita € 191,35, indirizzo via dell'Unità n. 191 - piano T.



Catasto Terreni

Intestazione:

████████████████████, proprietà per 1000/1000.

- **foglio 17, particella 41**, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 340, R.D. € 1,85 - R.A. € 1,67

- **foglio 17, particella 42**, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 1.185, R.D. € 6,45 - R.A. € 5,81

- **foglio 17, particella 157**, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 8.738, R.D. € 47,55 - R.A. € 42,87
- **foglio 17, particella 199**, qualità semin. arbor., classe 2, superficie mq 500, R.D. € 3,88 - R.A. € 2,84
- **foglio 17, particella 212**, qualità semin. arbor., classe 2, superficie mq 5.302, R.D. € 41,11 - R.A. € 30,12

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

- **foglio 17, particella 182**, qualità ente urbano, superficie mq 680 (trattasi dell'area sottostante e circostante l'edificio ivi insistente e sopra indicato)



CONFINI PARTICELLE NN. 41-42-182-199-157-212 IN UN SOLO CORPO

Nord – particelle nn. 5 e 9

Est – particella n. 43

Sud – particelle nn. 211 – 255 e 256

Ovest – pubblica via dell'Unità
salvis.

1.1 CONFORMITÀ CATASTALE:

Dagli accertamenti eseguiti si è potuta riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi dei beni acquisiti dalla presente procedura esecutiva, con le risultanze catastali, per ciò che riguarda l'individuazione catastale e l'intestazione.

Per quanto riguarda le destinazioni e le rappresentazioni, durante il sopralluogo sono emerse criticità che di seguito vengono esposte.

- CORPO A – edificio di abitazione identificato al Catasto Fabbricati con la particella n. 182

Difformità rilevate:

Lo stato di fatto dei luoghi non è fedelmente rappresentato nella planimetria catastale in atti risalente al 27/12/1999.

L'edificio rappresentato nella planimetria è stato oggetto di ampliamento nel 2002 con regolare pratica edilizia depositata in Comune.

- CORPO B – magazzino insistente sulla particella n. 212, mai dichiarato**- CORPO C – edificio di abitazione in corso di costruzione insistente sulla particella n. 157, mai dichiarato**

La rappresentazione dei corpi potrà essere regolarizzata presentando il modello di aggiornamento catastale ai terreni denominato Pregeo (per l'aggiornamento o l'inserimento dei sedimi degli edifici in mappa) ed il modello di aggiornamento catastale ai fabbricati denominato Docfa (per la nuova dichiarazione e l'aggiornamento degli edifici nelle planimetrie catastali); le spese per l'aggiornamento catastale possono quantificarsi in **€ 1.500,00 circa**.

Per quanto riguarda invece l'intero lotto composto dalle particelle nn. 41-42-182-199-157-212, si prevedono costi per la verifica dei confini in contraddittorio con i proprietari limitrofi che si indicano in **€ 1.000,00 circa**.

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica, normale

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 Adige

Attrazioni storiche: vicinanza con la Città di Rovigo

Principali collegamenti pubblici: strade comunali e provinciali

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi si trovano nel centro di Lusia, a circa 2,5 chilometri

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'edificio di abitazione - Corpo A è risultato occupato da [REDACTED], il magazzino - Corpo B è risultato occupato da materiali e mezzi mentre l'edificio Corpo C è risultato libero.

Il lotto di terreno circostante i corpi di fabbrica è risultato interessato da piantumazioni varie, veicoli di vario genere e da materiali edili di risulta.

Per quanto sopra scritto i beni non 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 21/02/2024

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* alla data della compravendita avvenuta il 16/11/2000 l'esecutato era [REDACTED]

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

- atto di costituzione di vincolo del 24/05/2001 rep. 25701 del Notaio Simonetta Doro di Lendinara, trascritto il 06/06/2001 ai nn. RG 5125 RP 3731 a favore del Comune di Lusia contro [REDACTED], avente ad oggetto immobili posti in Lusia catastalmente identificati al foglio 17 particelle 157, 182, 199, 212, 41 e 42. Con l'atto è stato costituito un vincolo di inedificabilità (art. 8 della L.R. 24/85) legato alla realizzazione urbanistica di cui alle concessioni edilizie descritte al punto 7;

- atto di costituzione di vincolo di destinazione del 24/05/2001 rep. 25701 del Notaio Simonetta Doro di Lendinara, trascritto il 06/06/2001 ai nn. RG 5126 RP 3732 a favore del Comune di Lusia contro [REDACTED], avente ad oggetto l'immobile posto in Lusia catastalmente identificato al foglio 17 particella 157. Con l'atto è stato costituito un vincolo di destinazione d'uso (art. 6 della L.R. 24/85) legato alla realizzazione urbanistica di cui alle concessioni edilizie descritte al punto 7 relativamente all'annesso rustico;

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 12/12/2006 ai nn. RG 14961 RP 3716

- derivante da atto per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 01/12/2006 rep. n. 40754 del Notaio Simonetta Doro di Lendinara (RO).

- a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.

- contro [REDACTED]

- importo ipoteca: € 270.000,00

- importo capitale: € 180.000,00

- durata 15 anni

L'ipoteca colpisce tutte le particelle oggetto di questa procedura.

Ipoteca giudiziale iscritta a Rovigo il 15/05/2008 ai nn. RG 4979 RP 1029

- derivante da sentenza di condanna del 04/03/2008 rep. 719/2005 emesso dal Tribunale di Rovigo

- a favore di [REDACTED]

- contro [REDACTED]

- importo ipoteca: € 5.344,00

- importo capitale: € 1.944,00

L'ipoteca colpisce solamente la particella n. 182.

Ipoteca giudiziale iscritta a Rovigo il 15/05/2008 ai nn. RG 4980 RP 1030

- derivante da sentenza di condanna del 04/03/2008 rep. 720/2005 emesso dal Tribunale di Rovigo

- a favore di [REDACTED]

- contro [REDACTED]



- importo ipoteca: € 5.344,00
 - importo capitale: € 1.944,00
- L'ipoteca colpisce solamente la particella n. 182.

Ipoteca legale iscritta a Rovigo il 20/05/2009 ai nn. RG 4723 RP 1056

- derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modif. Dlgs 46/99 del 20/05/2009 rep. n. 900078/2009 emesso da Equitalia Polis Spa
 - a favore di EQUITALIA POLIS SPA ROVIGO
 - contro [REDACTED]
 - importo ipoteca: € 48.579,18
 - importo capitale: € 24.289,59
- L'ipoteca colpisce tutte le particelle oggetto di questa procedura.

Ipoteca legale iscritta a Rovigo il 06/05/2010 ai nn. RG 4236 RP 857

- derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modif. Dlgs 46/99 del 28/04/2010 rep. n. 107189/99 emesso da Equitalia Polis Spa
 - a favore di EQUITALIA POLIS SPA
 - contro [REDACTED]
 - importo ipoteca: € 106.908,54
 - importo capitale: € 53.454,27
- L'ipoteca colpisce tutte le particelle oggetto di questa procedura.

Ipoteca legale iscritta a Rovigo il 28/11/2014 ai nn. RG 7229 RP 1102

- derivante da ruolo (art. 77 del DPR n. 602/1973) del 25/11/2014 rep. n. 172/9914 emesso da Equitalia Nord Spa
 - a favore di EQUITALIA NORD SPA
 - contro [REDACTED]
 - importo ipoteca: € 120.632,66
 - importo capitale: € 60.316,33
- L'ipoteca colpisce tutte le particelle oggetto di questa procedura.

4.2.2 Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Rovigo il 10/10/2023 ai nn. RG 8303 RP 6213

- derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale Di Rovigo il 07/09/2023 rep. n. 1981
- a favore di PURPLE SPV S.R.L.
- contro [REDACTED]

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 21/02/2024

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:

L'attuale proprietario dei beni sopra indicati è [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 1/1, in virtù di atto compravendita del 16/11/2000 rep. n. 24007 del Notaio Simonetta Doro di Lendinara (RO), trascritto a Rovigo il 24/11/2000 ai nn. RG 9103 RP 6033 da potere di [REDACTED].

I precedenti proprietari sono stati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Proprietari da data antecedente il ventennio fino al 16/11/2000

7. PRATICHE EDILIZIE.

A seguito di richiesta di accesso agli atti effettuato presso il Comune di Lusia, l'ufficio tecnico ha reperito in archivio le seguenti pratiche edilizie:

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PROT. 6758 DEL 27/11/2000

Intestazione: [REDACTED]

Inerente la manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo dell'edificio di abitazione insistente sulla particella 182.

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 6/2002 DEL 28/03/2002

Intestazione: [REDACTED]

Inerente la ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato ad uso abitazione (Corpo A) e costruzione di fabbricato ad uso magazzino agricolo (Corpo B)

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 25/2003 DEL 14/05/2003

Intestazione: [REDACTED]

Inerente la demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso abitazione, senza aumento di volumetria (Corpo C)

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PROT. 4356 DEL 07/08/2008

Intestazione: [REDACTED]

Inerente il completamento per decorrenza dei termini della C.E. n. 06/02 del 28/03/2002 prot. 1804/01 relativa alla "ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato ad uso abitazione e costruzione di fabbricato ad uso magazzino agricolo" e della C.E. n. 25/03 del 14/05/2003 prot. 4793/02 relativa alla "demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso abitazione, senza aumento di volumetria" il tutto con diversa ubicazione.



7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.

Dal confronto tra la documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lusia e lo stato dei luoghi sono emerse difformità, che di seguito vado ad elencare.

CORPO A (edificio di abitazione insistente sulla particella 182):

- vani soggiorno e cottura-pranzo invertiti tra loro;
- vano ripostiglio ridotto;
- porta vano letto traslata a est (su muratura portante);
- parete vano bagno traslata verso sud;
- alcuni fori di finestre sono risultati di dimensioni leggermente diverse;
- modifica tramezze del vano letto a nord-est;
- realizzazione di portico lato ovest (verso la strada).

A seguito di approfondito colloquio con il tecnico comunale è stato stabilito che le difformità riscontrate potranno essere regolarizzate mediante presentazione di richiesta di Permesso di Costruire in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e di relazione statica per le strutture a firma di un ingegnere, con pagamento di sanzione minima pari ad € **516,00**; i costi del professionista incaricato possono quantificarsi in € **3.000,00** circa.

CORPO B (magazzino insistente sulla particella 212):

La struttura dell'edificio è costituita solamente da pilasti e travi in ferro con struttura del coperto in capriate di ferro senza tamponamenti di muratura e fori di porte e finestre.

Appaiono quindi difformità a livello prospettico per quanto sopra scritto e per le differenti altezze rilevate (inferiori rispetto a quelle autorizzate).

N.B.: le dimensioni totali del magazzino sebbene siano maggiori di quelle autorizzate rientrano nella tolleranza del 2% stabilita dall'art. 34 bis del DPR 380/2001 pertanto non soggette a sanatoria.

A seguito di approfondito colloquio con il tecnico comunale è stato stabilito che le difformità riscontrate potranno essere regolarizzate unitamente alla richiesta di Permesso di Costruire in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e di relazione statica per le strutture a firma di un ingegnere del Corpo A, con pagamento di sanzione minima pari ad € **516,00**; i costi del professionista incaricato sono ricompresi con quelli sopra indicati.

CORPO C (edificio di abitazione insistente sulla particella 157):

Trattasi di edificio in corso di costruzione.

Il sedime dell'edificio è risultato conforme a quanto autorizzato e le difformità riguardano modeste modifiche interne e dell'altezza del vano pranzo-soggiorno risultata maggiore rispetto a quella autorizzata.

A seguito di approfondito colloquio con il tecnico comunale è stato stabilito che le difformità riscontrate potranno essere regolarizzate mediante presentazione di richiesta di Permesso di Costruire in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 comma 2 del DPR 380/2001, con pagamento di sanzione minima pari ad € **516,00**. Il rilascio del permesso in sanatoria sarà subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. Detti costi non sono quantificabili in sede di perizia in quanto saranno calcolati solamente a seguito della presentazione di idonea pratica edilizia. I costi del professionista incaricato possono quantificarsi in € **2.000,00** circa.



Nell'area scoperta sono presenti baracche di materiale vario, manufatti in ferro, tettoie, container, materiali di risulta, ecc che dovranno essere rimossi in quanto non regolarizzabili. I costi per la loro rimozione con trasporto in discarica possono quantificarsi in € 10.000 circa.

PER TUTTO QUANTO SOPRA ESPRESSO NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA.

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

7.2 DESTINAZIONE URBANISTICA.

Strumento urbanistico vigente: Piano Regolatore Generale

Zonizzazione:

- particelle 182-42-157 – parte in zona E3, sottozona agricola (art. 33 delle NTA) e parte in zona F5/B1 (art. 42 delle NTA)
- particelle 41-199-212 – zona E3, sottozona agricola (art. 33 delle NTA)

(per le specifiche vedere l'allegato CDU)

Descrizione edifici ed area scoperta

CORPO A

Consistenza immobiliare

Edificio di abitazione di tipologia singola, libero su quattro lati, disposto al solo piano terra, composta da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, corridoio, due letto, bagno, ripostiglio/c.t., ripostiglio, all'esterno tettoia e due cantine.

Struttura

L'edificio è stato eretto prima del 01/09/1967 e successivamente è stato oggetto di opere di manutenzione, ristrutturazione negli anni 2000.

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 coppi.

Finiture

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

Internamente pavimentazioni in ceramica, 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 ubicata nel ripostiglio adiacente al servizio igienico, impianto idrico allacciato alle reti pubbliche, impianti sanitari allacciati alla rete pubblica di smaltimento dei reflui, impianto elettrico autonomo con sufficienti punti luce e prese.

Tutti gli impianti al momento del sopralluogo erano funzionanti; in ogni caso tutti gli impianti dovranno essere verificati da personale qualificato.

Grado di manutenzione

Nel suo complesso l'edificio si presenta in uno stato di uso e manutenzione buono, bisognevole di interventi di manutenzione.

CORPO B

Consistenza immobiliare

Edificio destinato a magazzino composto da unico vano.

Struttura

L'edificio è stato eretto a metà degli anni 2000, presenta una struttura totalmente in ferro, la struttura del coperto è in capriate in ferro ed il manto di copertura in pannelli sandwich coibentati.

Finiture

L'edificio non ha finiture in quanto non presenta tamponamenti, né fori di porte e finestre. La pavimentazione non è presente ed è costituita da ghiaia.

Impianti

Nessun impianto è presente.

Grado di manutenzione

Nel suo complesso l'edificio si presenta in uno stato di uso e manutenzione sufficiente.

CORPO C

Consistenza immobiliare

Edificio di abitazione di tipologia singola, libero su quattro lati, disposto al solo piano terra, composta da ingresso, soggiorno-pranzo, cottura, corridoio, tre letto, cab. armadio, bagno.

Struttura

L'edificio è stato eretto nella metà degli anni 2000 ed attualmente si trova allo stato grezzo. Alla data del sopralluogo l'edificio presentava le fondazioni, la struttura portante in muratura, parte dei divisori interni, solaio in latero-cemento, parte della struttura del coperto in legno con travi a vista, il manto di copertura in coppi.

Finiture

Essendo l'edificio allo stato grezzo non presenta finiture.

Impianti

Nessun impianto è presente, nemmeno le predisposizioni.



AREA SCOPERTA PERTINENZIALE

Tutti i corpi di fabbrica godono di un'ampia area cortiliva comune caratterizzata in parte da spazi a verde ed in parte da camminamenti/spazi di manovra in ghiaia; l'area è risultata recintata con due cancelli carrai e due pedonali.

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

Determinazione delle consistenze.

Per la determinazione delle consistenze è stato utilizzato il metodo di calcolo della superficie commerciale in adeguamento a quanto indicato nelle Linee Guida dell'ABI - Associazione Bancaria Italiana - aggiornate all'anno 2018 - e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, interpretate dal SIM - Sistema Italiano di Misurazione, che definisce i criteri e i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare.

La superficie del subject è stata calcolata avendo come riferimento la rappresentazione dell'unità immobiliare negli elaborati di progetto effettuando, in sede di sopralluogo, le verifiche delle dimensioni sul posto, quelle dei comparabili sono state ottenute dalle planimetrie catastali allegate agli atti di compravendita. Le superfici indicate sono quelle Esterne Lorde (SEL).

Tabella superfici

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq	Coeff.	Superficie commerciale mq
Abitazione part. 182 – Corpo A	SEL	163,00	1,00	163,00
Magazzino part. 212 – Corpo B	SEL	187,00	1,00	187,00
Abitazione part. 157 – Corpo C	SEL	152,00	1,00	152,00
Area scoperta	Sup.catastale - sup.coperta	16.243	1,00	16.243

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.**8.1 CORPO A****Criterio di stima.**

La valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

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'adequata attività di



marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile A, Comparabile B, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Per questa valutazione sono stati considerati due comparabili posti nelle immediate vicinanze del subject.

Comparabile A – porzione di edificio al piano terra e primo con accessori esterni e cortile esclusivo – compravenduto in data 30/11/2023 al prezzo di € 98.000,00, ubicato in Comune di Lusia (RO) in via Ronchello [REDACTED] costruito in data antecedente il 01/09/0967 (successivamente CILA anno 2017), iscritto al N.C.E.U. Fg. 17 mapp. 197, 208 e 14, 1 servizio igienico.

Nota: la compravendita ha riguardato anche terreni agricoli non considerati in questa sede ma che verranno esaminati per la valorizzazione dei terreni al punto 8.5

Comparabile B – edificio di abitazione libero su tutti i lati disposto al piano terra e primo - compravenduto in data 15/06/2023 al prezzo di € 173.579,40, ubicato in Comune di Lusia (RO) in via Motte [REDACTED] costruito in data antecedente il 01/09/1967 (successivamente richiesta di autorizzazione edilizia del 1995), iscritto al N.C.E.U. Fg. 17 mapp. 339, classe energetica G, 2 servizi igienici.

Nota: la compravendita ha riguardato anche terreni agricoli non considerati in questa sede ma che verranno esaminati per la valorizzazione dei terreni al punto 8.5

Note:

1) la voce "STM" riguarda lo stato di manutenzione generale delle unità immobiliari, desumibile sia dalla lettura degli atti di compravendita che li riguardano, sia dalla visione degli stessi esternamente per i comparabili ed esternamente e internamente per il subject. Il numero 1 corrisponde alla situazione peggiore, il numero 4 a quella migliore.

In questo caso al comparabile A ed al subject è stato attribuito il numero 3 mentre al comparabile B è stato attribuito il numero 2. Il valore dello scalino tra un numero ed un altro è stato quantificato in € 15.000,00 circa comprendente opere di sistemazione delle finiture, ammodernamento e manutenzione sia esterno che interno.

2) la classe energetica non è stata considerata per la valutazione in quanto non è conosciuta la classe energetica del subject.



Di seguito le tabelle di calcolo esplicative.

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) CON 2 COMPARABILI RECENTEMENTE COMPRAVENDUTI			
1.Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (€)	98.000,00	173.579,40	Incognita
Data DAT (mesi)	3	8	0
Superficie principale SUP (mq)	90,37	302,00	122,31
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
Pergola PER (mq)	21,57	0,00	8,80
Cantina esterna CAN (mq)	60,24	0,00	32,05
Autorimessa BOX (mq)	17,95	0,00	0,00
Area esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	2	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0	0	0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	0	0	0
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti (IMP) 0-1	0	0	0
Livello del piano LIV (n)	0	0	0
Stato di manutenzione (STM) (n)	3	2	3
Classe energetica (n)	3	1	0

2:Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(PER)/p(SUP)	0,300
p(CAN)/p(SUP)	0,600
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SUE)/p(SUP)	0,000
p(LIV)/PRZ	0,000
Rapporto Complementare (area edificata/edificabile)	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00
Costo intervento manutenzione (STM)	15.000,00

2.1 Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (€)	10.000,00
Vetustà (t)	25
Vita attesa (n)	30
Costo dep. (€)	1.666,67

3.Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	141,96
SUP commerciale comparabile B	302,00
SUP commerciale subject	144,18
4.Calcolo del prezzo marginale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	690,34
Prezzo medio comparabile B	574,77
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	574,77



5. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (€/mese)	81,67	144,65
p(SUP) (€/mq)	574,77	574,77
p(BAL) (€/mq)	172,43	172,43
p(PER)/p(SUP) (€/mq)	172,43	172,43
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	344,86	344,86
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	287,38	287,38
p(SUE)/p(SUP) (€/mq)	0,00	0,00
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00
p(SER) (€)	1.666,67	1.666,67
p(RIA) (€)	0,00	0,00
p(RIC) (€)	0,00	0,00
p(ELE) (€)	0,00	0,00
p(CON) (€)	0,00	0,00
p(IMP) (€)	0,00	0,00
p(LIV) (€)	0,00	0,00
p(STMe) (€)	15.000,00	15.000,00
p(CLASSE EN.) (€)	0,00	0,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (€)	98.000,00	173.579,40
DAT (€)	245,00	1.157,20
SUP (€)	18.358,03	-103.279,74
BAL (€)	0,00	0,00
VER (€)	-2.201,93	1.517,38
CAN (€)	-9.721,60	11.052,75
BOX (€)	-5.158,53	0,00
SUE (€)	0,00	0,00
SUE (€)	0,00	0,00
SER (€)	0,00	-1.666,67
RIA (€)	0,00	0,00
RIC (€)	0,00	0,00
ELE (€)	0,00	0,00
CON (€)	0,00	0,00
IMP (€)	0,00	0,00
LIV (€)	0,00	0,00
STMe (€)	0,00	15.000,00
C.E. (€)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	99.520,98	97.360,32

Divergenza %	2,22% < 5% VERIFICATO
---------------------	-----------------------

PREZZI CORRETTI	99.520,98	97.360,32
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	50,00%	50,00%
VALORE ATTESO	€ 98.440,65	



8.2 CORPO B

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 conformazione ed ubicazione.

La ricerca di possibili comparabili è stata effettuata, ma quanto reperito fa riferimento ad edifici che sebbene siano magazzini, depositi sono censiti nella categoria D/10 e sono principalmente ex fienili di corti agricole.

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.

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, trattandosi di terreno in zona agricola.

Per quanto sopra, per il caso di specie, non si attribuisce alcun valore al terreno edificato.

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 Lusina – provincia di Rovigo:

- costo di costruzione a nuovo per edifici industriali, classe dimensionale fino a 500 mq, struttura metallica, copertura a due falde, rendimento energetico basso, altezza fino a 7 metri, luce trasversale fino a 15 metri - € 684,04/mq (si assume per i calcoli €/mq 680,00)

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.

Il valore unitario desunto è a sua volta così suddiviso (dati desunti sempre dal Cresme):

- incidenza per le strutture 34%
- incidenza per opere edili/finiture 52%
- incidenza per impianti 14%

Allo stato dei luoghi il corpo di fabbrica si presenta con una sola struttura in ferro, senza tamponamenti, senza pavimenti, senza serramenti, senza impianti.

Per queste ragioni il valore unitario considerato è solamente quello delle strutture, quindi:

€/mq 680,00 x 34% = €/mq 231,20

Valore corpo all'attualità

Mq 187,00 x €/mq 231,20 = € 43.234,40

Determinazione costo deprezzato

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento è dato mediante l'applicazione di coefficienti di vetustà che vengono utilizzati per adattare le quotazioni tenendo conto della vetustà dell'immobile.

Per la stima della quotazione di unità immobiliari non nuove (abitazioni, nonché uffici, magazzini e laboratori, all'interno di edifici residenziali), bisogna applicare l'opportuno coefficiente corrispondente alla vetustà dell'immobile oggetto di stima.

I coefficienti da applicare riferiti alla vetustà degli immobili per tutte le destinazioni riportate, si applicano partendo dall'anno 1° della tabella vetustà, per ogni fascia di periodo temporale del nostro "Borsino Immobiliare" presa in esame.

Dalla documentazione esaminata si deduce che il corpo di fabbrica in oggetto è stato costruito alla fine degli anni 2000; pertanto, come vetustà viene considerata la differenza tra la data odierna ed il 2008:

2024 – 2008 = 16 anni



Quindi il suo coefficiente di vetustà è pari a 0,845
 $\text{€ } 43.234,40 \times 0,845 = \text{€ } 36.533,07$

8.3 CORPO C

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 conformazione ed ubicazione.

Per le ragioni sopra esposte e per il fatto che trattasi di edificio in corso di costruzione, attualmente allo stato grezzo, 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.

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, trattandosi di terreno in zona agricola.

Per quanto sopra, per il caso di specie, non si attribuisce alcun valore al terreno edificato.

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 Lusina – provincia di Rovigo:

- costo di costruzione a nuovo per edifici residenziali a nuovo, tipologia monofamiliare-isolata, un piano fuori terra, tipologia costruttiva muratura portante, senza seminterrato e senza sottotetto, qualità finiture media, rendimento energetico medio - € 1.170,47/mq (si assume per i calcoli €/mq 1.170,00)

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.

Il valore unitario desunto è a sua volta così suddiviso (dati desunti sempre dal Cresme):

- incidenza per le strutture 32%
- incidenza per opere edili/finiture 54%
- incidenza per impianti 14%

Allo stato dei luoghi il corpo di fabbrica si presenta allo stato grezzo, solamente con le fondazioni, struttura portante in muratura, parte delle pareti interne, solaio e copertura, senza tutte le opere di finitura, senza massetti e pavimenti, senza serramenti, senza impianti.

Per queste ragioni il valore unitario considerato è solamente quello delle strutture, quindi:

$$\text{€/mq } 1.170,00 \times 32\% = \text{€/mq } 374,40$$

Valore corpo all'attualità

$$\text{Mq } 152,00 \times \text{€/mq } 374,40 = \text{€ } 56.908,80$$

Determinazione costo deprezzato

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento è dato mediante l'applicazione di coefficienti di vetustà che vengono utilizzati per adattare le quotazioni tenendo conto della vetustà dell'immobile.

Per la stima della quotazione di unità immobiliari non nuove (abitazioni, nonché uffici, magazzini e laboratori, all'interno di edifici residenziali), bisogna applicare l'opportuno coefficiente corrispondente alla vetustà dell'immobile oggetto di stima.

I coefficienti da applicare riferiti alla vetustà degli immobili per tutte le destinazioni riportate, si applicano partendo dall'anno 1° della tabella vetustà, per ogni fascia di periodo temporale del nostro "Borsino Immobiliare" presa in esame.

Dalla documentazione esaminata si deduce che il corpo di fabbrica in oggetto è stato costruito alla fine degli anni 2000; pertanto, come vetustà viene considerata la differenza tra la data



odierna ed il 2008:

2024 – 2008 = 16 anni

Quindi il suo coefficiente di vetustà è pari a 0,845

€ 56.908,80 x 0,845 = € 48.087,94

8.4 Valutazione corpi:

CORPO A - € 98.440,65

CORPO B - € 36.533,07

CORPO C - € 48.087,94

TOTALE CORPI € 183.061,66

8.5 Valutazione terreni agricoli

Per la tipologia di terreno in oggetto sono stati rinvenuti comparabili e per la valutazione in oggetto sono stati presi a riferimento anche 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).

Dall'atto del Comparabile A si desume che i terreni sono stati compravenduti per € 3.000,00 riferiti ad una superficie di mq 1.336, pertanto €/mq 2,25

Dall'atto del Comparabile B si desume che i terreni sono stati compravenduti per € 258.447,60 riferiti ad una superficie di mq 72.818, pertanto €/mq 3,55 e per € 185.559,24 riferiti ad una superficie di mq 53.439, pertanto €/mq 3,47.

Nelle tabelle dei VAM, per la qualità indicata in visura, cioè seminativo, viene indicato un valore di €/mq 3,70.

Il valore unitario è pari alla media di quanto sopra esposto, quindi €/mq 3,24

La superficie valutata è quella dell'intero compendio immobiliare desumibile dalle visure catastali.

Mq. 16.745 x €/mq 3,24 = € 54.253,80

8.6 Valutazione corpi ed aree:

CORPI A + B + C € 183.061,66

TERRENI € 54.253,80

SOMMANO € 237.315,46

8.7 Fonti di informazione.

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

8.8 Adeguamenti e correzioni alla stima:

- Più probabile valore di mercato	€	237.315,46
- Riduzione del valore del 15% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	€	35.597,32
- Decurtazione per regolarizzazione catastale	€	1.500,00
- Decurtazione per verifica dei confini	€	1.000,00
- Decurtazione per regolarizzazione edilizia	€	6.548,00
- Decurtazione per rimozione manufatti non regolarizzabili	€	10.000,00



8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 182.670,14

**Prezzo di vendita del lotto che si arrotonda per eccesso ad € 183.000,00
(Eurocentoottantatremila//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 – C.D.U.
- Allegato 6) documentazione fotografica
- Allegato 7) documentazione comparabili e valori Cresme

Data 21/02/2024

L'Esperta alla stima
geom. Federica Brancalion

