

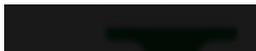
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro:



N° Gen. Rep. **163/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **14/02/2025 ore 10.15**

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA ROSSANA MARCADELLA**

Custode Giudiziario: **IVG ROVIGO**



**RAPPORTO DI STIMA
LOTTO UNICO**

Esperto alla stima: Geom. Gian Luigi Targa

Codice fiscale: TRGGLG59D11H620N

Studio in: Via San Gregorio 35 - 45100 Concadirame - Rovigo

Telefono: 347 4896639

Fax: 0425 930593

Email: gianluigitarga@gmail.com

Pec: gianluigi.targa@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 precedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascioletti 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 BADIA POLESINE (RO), in PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI N. 17/2

LOTTO UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? La documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio telematico, costituita da certificazione notarile, è risultata completa. La situazione dell'esecutato è stata aggiornata dal sottoscritto al 10/01/2025.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà in capo all'esecutato di appartamento posto al piano secondo con ripostiglio al piano terra, il tutto facente parte di un edificio condominiale situato nel centro dell'abitato di Badia Polesine, prossimo a tutti i servizi.



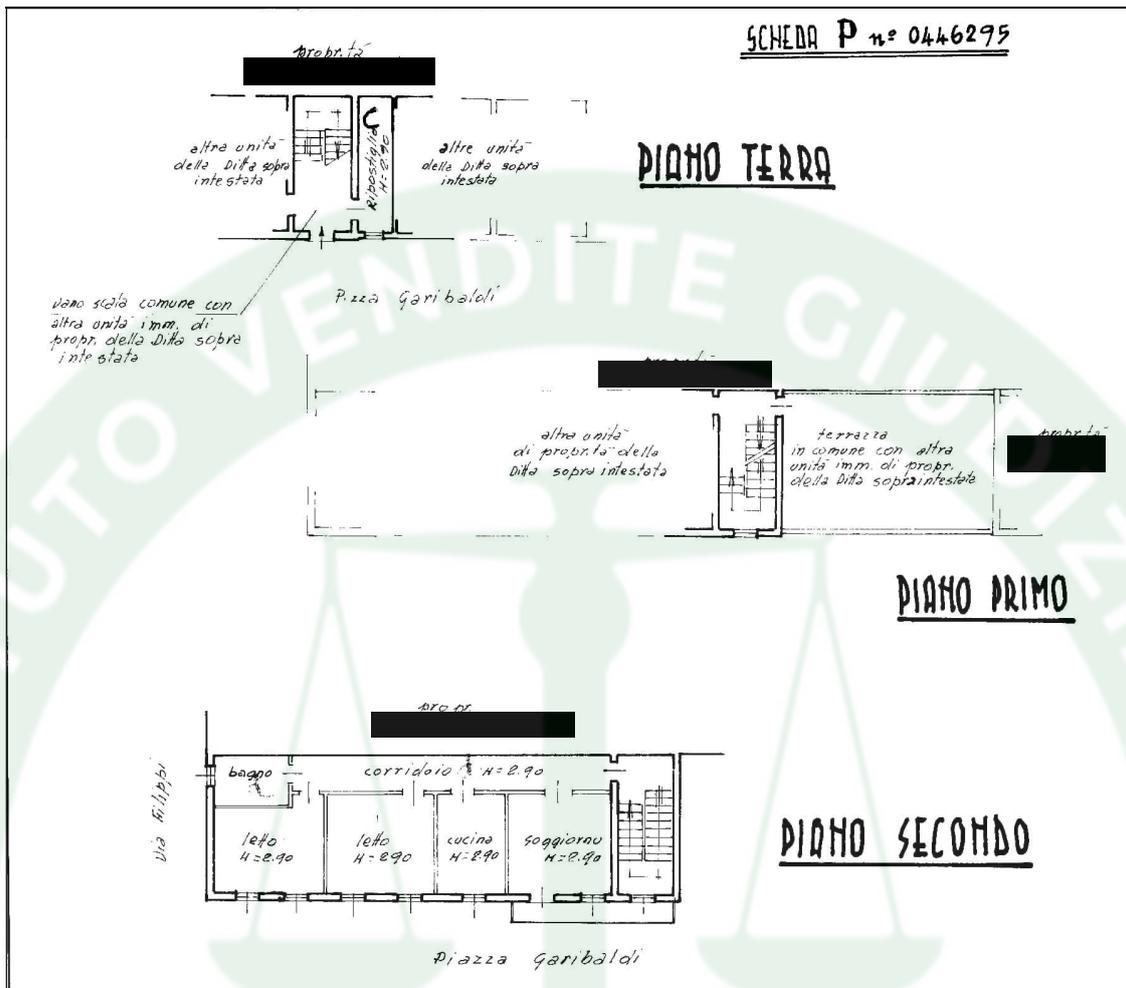
Le unità immobiliari sono così censite presso l'Agenzia Entrate di Rovigo – Territorio – Servizi Catastali:

**COMUNE DI BADIA POLESINE
CATASTO FABBRICATI.**

Intestazione:

██████████, proprietà per 1/1 in regime di ██████████
██████████

- sez. BP, foglio 15, particella 196, subalterno 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 109 mq, rendita € 490,63 - indirizzo Piazza Giuseppe Garibaldi n. 17 - Piano 2.



CATASTO TERRENI.

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI.

- **foglio 15, particella 196**, qualità ente urbano, superficie 167 mq (identifica il sedime dell'intero edificio del quale è parte l'unità immobiliare in oggetto di proprietà per quote proporzionali ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C.)



Confini particella 196 sub. 3:

- Nord: spazio aereo su via Alessandro Filippi
- Est: particella n. 411
- Sud: particella n. 281
- Ovest: Piazza Giuseppe Garibaldi
Salvi più precisi e attuali.

1.1 CONFORMITÀ CATASTALE:

Dagli accertamenti eseguiti si è potuto 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, la destinazione d'uso e la sua rappresentazione.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: normale, centrale

Area urbanistica: residenziale, a traffico scorrevole con parcheggi pubblici sufficienti (prevalentemente a pagamento)

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi offerti dalla zona: la zona è servita da tutti i principali servizi e non, in quanto l'unità immobiliare è posta nel centro storico di Badia Polesine

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: nulla da evidenziare

Attrazioni paesaggistiche: naviglio "Adigetto"

Principali collegamenti pubblici: trasporto pubblico, strade comunali, provinciali e statali.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata dal [REDACTED], in virtù di regolare contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 01/10/2013 e registrato a Rovigo il 08/10/2013 al n. 2657 serie 3 della durata di anni 4, quindi con scadenza il 30/09/2017. Il contratto è stato oggetto di proroga fino al 30/09/2021 e di ulteriore proroga fino al 30/09/2025. Il canone annuo pattuito è pari ad € 1.200,00, quindi € 100/mese.

Alla sottoscrizione dell'atto il conduttore ha versato al proprietario la somma di € 400,00 quale deposito cauzionale.

Per quanto sopra scritto l'unità non si trova nella disponibilità della procedura ed il contratto di locazione è opponibile alla procedura in quanto stipulato in data antecedente a quella del pignoramento.

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 dal sottoscritto alla data del 10/01/2025

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: alla data della compravendita avvenuta il 08/02/2013 l'esecutato ha dichiarato di essere [REDACTED]

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nulla è stato rilevato tra la documentazione esaminata

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nulla è stato rilevato tra la documentazione esaminata

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo il 16/02/2016 ai nn. RG 1207 RP 186

- importo ipoteca: € 300.000,00
- importo capitale: € 150.000,00
- a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
- contro [REDACTED]
- derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/01/2016 rep. n. 1549/1188 del Notaio Santoro Amerigo di Rovigo.

NOTA: l'ipoteca colpisce anche altri beni oltre a quelli oggetto di questo elaborato.

4.2.2 Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Rovigo il 06/09/2024 ai nn. RG 7508 RP 5496

- a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
- contro [REDACTED]
- derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dal Tribunale di Rovigo (RO) il 13/08/2024 rep. 2241

4.2.3 Altre trascrizioni: nulla

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti:* la documentazione è stata aggiornata dal sottoscritto alla data del 10/01/2025

4.3 Misure Penali : nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- *Spese di gestione condominiale:* non conosciute
- *Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:* non conosciute
- *Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:* non pertinente
- *Millesimi di proprietà:* non esistono tabelle millesimali per la quantifica delle eventuali spese comuni
- *Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:* da adattare
- *Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:* nulla
- *Attestazione Prestazione Energetica:* non presente tra la documentazione esaminata
- *Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:* nessuno
- *Avvertenze ulteriori:* agli effetti del D.M. del 22 Gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i. si precisa che *non sono* presenti le certificazioni relative alle conformità degli impianti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'attuale proprietario dei beni sopra indicati è il [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di [REDACTED]

La proprietà gli è pervenuta mediante atto di compravendita del Notaio Dott.ssa Simonetta Doro del 08/02/2013 rep. 45893/15597, trascritto a Rovigo il 27/02/2013 ai nn. 1681 RG 1026 RP da potere di:

- [REDACTED] quota di proprietà di 1/3
- [REDACTED] quota di proprietà di 1/3
- [REDACTED] quota di proprietà di 1/3

I **precedenti proprietari** sono stati:

- [REDACTED] quota di proprietà di 1/3
- [REDACTED] quota di proprietà di 1/3
- [REDACTED] quota di proprietà di 1/3

In virtù di certificato di denunciata successione registrato il 15/10/2012 al n. 637/9990, trascritto a Rovigo il 19/08/2013 ai nn. 6073 rg 3945 rp da [REDACTED] e deceduto il [REDACTED]

Nota: accettazione tacita di eredità del Notaio Doro Simonetta di Lendinara del 08/02/2013 rep. 45893/15597, trascritta a Rovigo il 27/02/2013 ai nn. 1682 rg 1027 rp

- [REDACTED] proprietà 1/1

In virtù di certificato di denunciata successione registrato il 27/01/2004 al n. 26/162, trascritto a Rovigo il 29/08/2005 ai nn. 9384 rg 5267 rp da [REDACTED] e deceduto il [REDACTED]

Nota: accettazione tacita di eredità del Notaio Bignozzi Giuseppe del 13/10/2003 rep. 76, trascritta a Rovigo il 21/10/2003 ai nn. 10467 rg 6126 rp

[REDACTED]
Proprietario da data antecedente il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Badia Polesine sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione n. 48/1969 intestata a [REDACTED] per lavori di sistemazione dell'edificio
- Autorizzazione n. 197/1994 per ripassatura del coperto e tinteggiatura delle facciate

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Per la verifica della conformità è stata presa in considerazione la pratica 48/1969.

La rappresentazione grafica rispetto allo stato di fatto dei luoghi è risultata sostanzialmente conforme fatta eccezione per le modeste modifiche che di seguito vengono elencate:

- Chiusura foro di porta tra soggiorno e cucina
- La cucina è pertanto accessibile da un foro di porta realizzato nella parete in confine con il corridoio
- Nel corridoio le spallette non sono presenti.

Da indicazioni dell'ufficio edilizia privata le difformità elencate potranno essere regolarizzate mediante presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Badia Polesine di pratica di sanatoria secondo quanto previsto dal DPR 380/2001 e ss.mm.ii. in particolare tenendo conto di quanto previsto dalla nuova Legge n. 105/2024.

I costi del professionista per la redazione della pratica di sanatoria e relativo pagamento della sanzione possono quantificarsi indicativamente in € 3.000,00.

PER QUANTO SOPRA 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.

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | B - Art. 28 N.T.O. Edifici sostanzialmente modificati. Edifici recenti privi di valore |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|



Appartamento al piano secondo su immobile di complessivi piani 3

Descrizione generale:

La casa è ubicata nel Comune di Badia Polesine della Provincia di Rovigo.

L'unità si configura come appartamento posto al piano secondo di un edificio che si erge su tre piani compreso il piano terra. Realizzato ante "67, nel 1969 è stato oggetto di un'importante intervento di ristrutturazione e nel 1994 di una ripassatura del coperto e tinteggiatura delle facciate. Esso è ubicato all'interno della Piazza Giuseppe Garibaldi, civico 17, alle spalle della sede Municipale tra Riviera Balzan a Sud e Piazza Vittorio Emanuele nord, quindi in pieno centro storico.

Consistenza immobiliare

L'unità immobiliare posta al piano secondo con accesso e scala interna comune dalla Piazza Giuseppe Garibaldi, 17 è così composta :

Piano Terra: ripostiglio.

Piano Secondo: ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, due stanze da letto, un bagno ed un terrazzino prospiciente su Piazza G. Garibaldi.

Caratteristiche generali:

Copertura a padiglione, scala interna rampe in c.a. e rivestimento gradini ed alzate in marmo.

solai in laterocemento armato,

Terrazzino a sbalzo con ringhiera perimetrale.

Strutture verticali in muratura

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni a battente in legno e vetri semplici, porte in legno tamburato e parti a vetro,

Oscuramento con tapparelle in pvc,

Manto di copertura in coppi di laterizio,

Lattonomie materiale in rame

Pareti esterne in muratura in laterizio con intonaco civile tinteggiato con parti piastrellate, tra le finestre,

Pavimentazione interna materiale in piastrelle di ceramica, marmo e palchetti in legno.

Portoncino di ingresso tipologia: anta a battente in legno non blindato.

Rivestimento cucina in piastrelle in ceramica

Rivestimento bagno in piastrelle in ceramica

Rivestimento Pareti e soffitti delle stanze con intonaco civile tinteggiato

Impianti:

Allacciamenti ai contatori dei servizi di forniture (energia elettrica, acqua e gas metano) dell'unità abitativa in oggetto.

Elektrico sottotraccia

conformità: non presente

Termosanitario

alimentazione: metano con caldaia posta in vicinanza all'interno del locale cucina, rete di distribuzione con tubi in rame

conformità: non presente

Idrico tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale

conformità: non presente

Condizionamento autonomo, alimentazione: elettrica, rete di distribuzione tubi in rame

conformità: non presente

Termico: autonomo con caldaia
 alimentazione: metano
 rete di distribuzione: tubi in rame
 diffusori: termosifoni in ghisa
 conformità: non presente

N.B.: da informazioni assunte la caldaia ed il climatizzatore presenti nell'appartamento non sono funzionanti.

Stato di manutenzione generale dell'appartamento scarso, con forte presenza di umidità di risalita all'interno del ripostiglio al piano terra, sulle murature e soffitto del vano scala, dovuta anche alla precarietà dei serramenti ed a presumibili infiltrazioni dal tetto. L'appartamento, nello specifico, presenta una prolungata mancanza di interventi manutentivi che, nel tempo, hanno portato l'unità all'attuale stato di conservazione. Il terrazzino con pavimentazione in piastrelline di gres mostra un degrado progressivo sia nella parte sovrastante che sottostante anche con distacchi di intonaco.

Attestato di Prestazione Energetica: non presente.

NB: le caratteristiche sopraelencate si devono ritenere sommariamente descrittive rimandando il maggiore dettaglio all' elaborato fotografico allegato.

Determinazione delle superfici.

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. In questo caso, per quanto riguarda la superficie dell'accessorio (cantina/ripostiglio) è stato utilizzato il coefficiente mercantile/di riduzione 0,40, per il poggiolo 0,30 e per il garage 0,50.

Le superfici sono state calcolate avendo come riferimento le rappresentazioni delle planimetrie catastali, effettuando in sede di sopralluogo le misurazioni.

La superficie indicata è quella Esterna Lorda (SEL).

| Destinazione | Parametro | Superficie reale mq | Coeff. | Superficie commerciale mq |
|------------------------------|-----------|---------------------|--------|---------------------------|
| Appartamento P.2 | SEL | 100,43 | 1,00 | 100,43 |
| Poggiolo | SEL | 5,50 | 0,30 | 1,65 |
| Cantina/Ripostiglio P.T | SEL | 9,38 | 0,40 | 3,75 |
| TOTALI MQ COMMERCIALI | | | | 105,83 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

8.1 Criterio di stima.

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile sarà il Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA) che si fonda sull'assunto elementare per il quale *"il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il*

prezzo o il reddito di immobili simili” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI). A tale scopo il procedimento si prefigge di stimare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto.

In termini pratici l’MCA si articola nelle fasi seguenti:

- Analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell’immobile da stimare;
- Rilevazione dei dati immobiliari;
- Scelta delle caratteristiche immobiliari;
- Compilazione della tabella dei dati;
- Stima dei prezzi marginali;
- Redazione della tabella di valutazione;
- Sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

8.1.1 Analisi del segmento di mercato

“Il segmento di mercato costituisce l’unità non ulteriormente scindibile dell’analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI).

Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: centro

Tipo di Contratto: Compravendita

Destinazione Prevalente: Residenziale

Tipologia Edilizia: appartamento

Indicazione dimensione dell’immobile: Medio

8.1.2 Comparabili

Definiscono l’insieme degli immobili di confronto con prezzo noto ed appartenenti al medesimo segmento di mercato o quello più prossimo all’oggetto di valutazione.

Campione dei dati immobiliari

I comparabili utilizzati per la stima sono ubicati nelle immediate vicinanze del Subject; di seguito i dati rinvenuti negli atti di compravendita dei comparabili:

Comparabile A – appartamento al piano primo con cantina e garage al piano seminterrato, compravenduto in data 27/08/2024 al prezzo di € 31.000, ubicato in Comune di Badia Polesine (RO), in via Pesa Vecchia, costruito nell’anno 1972, iscritto al N.C.E.U. Fg. 15 mapp. 120 sub. 3 e 58, bagni n. 1.

Comparabile B – appartamento al piano primo, compravenduto in data 03/10/2023 al prezzo di € 35.000, ubicato in Comune di Badia Polesine (RO), in via Pesa Vecchia, costruito in data antecedente il 01/09/19678, iscritto al N.C.E.U. Fg. 15 mapp. 119 sub. 5, bagni n. 1.

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 le planimetrie catastali.

La superficie indicata è quella Esterna Lorda (SEL).

N.B.: le eventuali parti ad uso comune non sono state considerate nel calcolo delle superfici, pertanto non valutate.

Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di informazioni e peculiarità che costituiscono, definiscono e, nella gran maggioranza dei casi, distinguono un determinato immobile. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ovvero che dipendono da aspetti esterni nel quale l'immobile è ubicato.

Caratteristiche Quantitative.

- Data (DAT): La caratteristica data identifica il momento della stipula di un atto o un contratto espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.
- Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che non richiede correzioni da parte di indici mercantili.
- Servizi (SER): La caratteristica servizio igienico identifica il numero di servizi complessivi inseriti in unità immobiliare e con un determinato stato manutentivo.
- Manutenzione (MAN): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione. Il numero più basso corrisponde ad una costruzione/ristrutturazione meno recente, mentre il numero più alto ad una più recente. La numerazione va da 1 (grado minimo) a 4 (grado massimo).
In questo caso, a tutti gli immobili è stato assegnato lo stesso stato manutentivo, quindi nessuna decurtazione o aggiunta è stata fatta.

8.1.3 Calcolo del valore di mercato

Con valore di mercato si intende "l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (fonte: International Valuation Standards - IVS).

Tabella dei dati

| <i>Prezzo caratteristiche</i> | <i>Compravendite</i> | | <i>Subject</i> |
|---------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------|
| | <i>Comparabile A</i> | <i>Comparabile B</i> | <i>Subject</i> |
| Prezzo totale PRZ (€) | 31.000,00 | 35.000,00 | Incognita |
| Data DAT (mesi) | 5 | 15 | 0 |
| Superficie principale SUP (mq) | 98,00 | 98,20 | 100,43 |
| Balconi BAL (mq) | 0,00 | 20,45 | 5,50 |
| Locale Accessorio ACC (mq) | 4,00 | 0,00 | 9,38 |
| Autorimessa BOX (mq) | 21,00 | 0,00 | 0,00 |
| Servizi SER (n) | 1 | 1 | 1 |
| Stato di manutenzione esterno ed interno STM (n) | 2 | 2 | 2 |

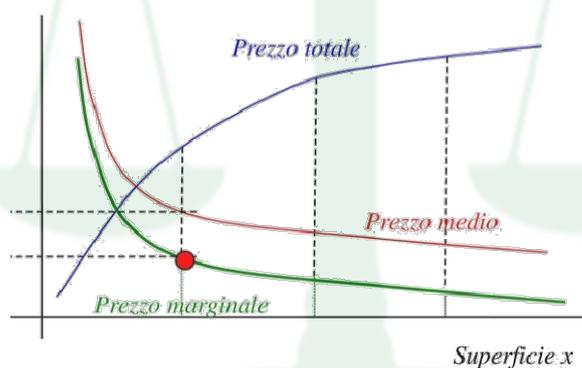
Indici mercantili

| Indice e informazione | Importo |
|-----------------------|---------|
| p(DAT)/PRZ\(\annuale) | -0,010 |
| p(BAL)/p(SUP) | 0,300 |
| p(ACC)/p(SUP) | 0,400 |
| p(BOX)/p(SUP) | 0,500 |

| Calcolo superficie commerciale | |
|-----------------------------------------------|--------|
| SUP commerciale comparabile A | 110,10 |
| SUP commerciale comparabile B | 104,34 |
| SUP commerciale subject | 105,83 |
| Calcolo del prezzo marginale | |
| Prezzo medio comparabile A | 281,56 |
| Prezzo medio comparabile B | 335,46 |
| Prezzo marginale superficie principale (pSUP) | 281,56 |

Analisi dei prezzi marginali

Il prezzo marginale esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta la derivata del prezzo medio della caratteristica.



- **Data:** la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale ("i" espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

- **Superficie Principale:** il prezzo marginale della superficie principale è definito col prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero la sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc.. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Superficie Principale (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

- **Superficie Secondaria:** il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (P_{sup} espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc.).

Prezzo marginale superficie secondaria (p^{SUP_i} espresso in euro/mq):

$$p^{SUP_i} = \delta_i p^{SUP}$$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

| ANALISI PREZZI MARGINALI | | | |
|--------------------------|--|----------|----------|
| Prezzo marginale | | p(...) A | p(...) B |
| p(DAT) (€/mese) | | -25,83 | -29,17 |
| p(SUP) (€/mq) | | 281,56 | 281,56 |
| p(BAL) (€/mq) | | 84,47 | 84,47 |
| p(ACC)/p(SUP) (€/mq) | | 112,62 | 112,62 |
| p(BOX)/p(SUP) (€/mq) | | 140,78 | 140,78 |

Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (P_X espresso sempre in euro) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza degli ammontare relativi alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

| TABELLA DI VALUTAZIONE | | | |
|-------------------------|--|------------------|------------------|
| Prezzo e caratteristica | | Unità A | Unità B |
| PRZ (€) | | 31.000,00 | 35.000,00 |
| DAT (€) | | 129,17 | 437,50 |
| SUP (€) | | 684,20 | 627,88 |
| BAL (€) | | 464,58 | -1.262,81 |
| ACC (€) | | 605,92 | 1.056,42 |
| BOX (€) | | -2.956,40 | 0,00 |
| PREZZI CORRETTI | | 29.927,46 | 35.859,00 |

Reconciliation e stima

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei prezzi corretti individuati:

| | | |
|-----------------------------|--------------------|-----------|
| PREZZI CORRETTI | 29.927,46 | 35.859,00 |
| PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ | 50,00% | 50,00% |
| VALORE ATTESO | € 32.893,23 | |

8.2 Fonti di informazione.

I comparabili sono stati reperiti dal sito dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

8.3 Valutazione corpo:

€ 32.893,23

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------|
| - Più probabile valore di mercato | € | 32.893,23 |
| - Riduzione del valore del 15% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. | € | 4.933,98 |
| - Decurtazione per regolarizzazione edilizia | € | 3.000,00 |

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € **24.959,25**

Prezzo di vendita del lotto che si arrotonda ad € 25.000,00

(Euroventicinquemila//00centesimi)

Documentazione allegata:

- Allegato 1) relazione fotografica
- Allegato 2) anagrafe
- Allegato 3) edilizia privata
- Allegato 4) ispezioni
- Allegato 5) locazione
- Allegato 6) proprietà
- Allegato 7) territorio
- Allegato 8) comparabili

Data 14/01/2025

L'Esperto alla stima
geom. Gian Luigi Targa

