

# TRIBUNALE DI ROVIGO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA: SIENA NPL 2018 S.R.L

CONTRO : XXXXXXXXXX

**N° Gen. Rep. 12+92/2021**

Data udienza ex art. 569 c.p.c. **14.10.2022 ore 9:00**

Giudice : **Dott. PESOLI MARCO**

Custode: **RAG. STOCCO TIZIANO**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

### LOTTO TRE

<b>Esperto alla stima:</b> <b>Codice fiscale:</b> <b>Partita IVA:</b> <b>Sudio in :</b> <b>Telefono e fax:</b> <b>Mobile:</b> <b>Email:</b> <b>Pec:</b>	Geom. FERRARI CATERINA FRR CRN 65L56 D5480 01036570297 Via F. Fellini, 15 - 45034 Canaro (RO) 0425 440060 334 6401297 <a href="mailto:cierre@aniag.org">cierre@aniag.org</a> <a href="mailto:caterina.ferrari@geopec.it">caterina.ferrari@geopec.it</a>
<b>ISCRITTA AL COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI &amp; G.L. DI ROVIGO:</b>	<b>N° 1299</b>
<b>ISCRITTA AL REGISTRO EUROPEO VALUTATORI :</b>  <b>TEGOVA</b> The European Group of Valuers' Associations	<b>N° - REV-IT/CNGeGL/2020/15</b>
<b>CERTIFICATA UNI 11558:2018 (UNI PdR 19:2016)</b>  	<b>Reg. N° 0216_VI</b>

## INDICE SINTETICO - LOTTO

Via A. Giacomelli, 1 - Montagnana (PD)

1.	Categoria: <b>edificio civile - costruito per esigenze residenziali</b>
----	---

Trattasi di fabbricato residenziale di ampie dimensioni con ampio giardino e piscina coperta, direttamente collegata all'abitazione. L'edificio risulta disposto su quattro livelli, seminterrato-terra, rialzato-primi. Dotato di ampio garage che può contenere fino a 4 autovetture; locali di servizio (c.t., lavanderia, stileria); ampia taverna adibita a zona salotto, pranzo e sala giochi, collegata alla piscina interna coperta (non utilizzata da molto tempo), dotata di zona doccia e sauna; la piscina è a livello del giardino al quale si può accedere direttamente per la presenza di ampie vetrate sulle quali si trovano alcune porte di comunicazione. Tutta l'abitazione è circondata da giardino a prato sul quale sono posti a dimora anche alberi di alto fusto e cespugli. **Fa parte del giardino anche il mappale 584 che non è oggetto di questa procedura esecutiva, sarà onere dell'aggiudicatario definire il confine tra le due proprietà.** La proprietà è situata sull'incrocio di tre strade, quindi 3 lati del cortile confinano con la via pubblica, dotato di un cancello pedonale e di un carrabile con apertura automatizzata.

L'immobile è gravato dal diritto di abitazione ai sensi dell'art. 540 c.c. a favore

superstite

Dati catastali - Catasto fabbricati - Comune di Montagnana

Intestazione

Proprietario 1/1 bene personale

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
-	33	1270	5	-	A7	3	28,50	€ 4.562,90

Indirizzo: Via a. Giacomelli 1 - P. S1 -T-2

Planimetria Catastale: depositata in data 02/01/1991 - Prot. 12 - Causale Variazione per fusione e div. Distribuzione spazi interni

Elaborato Planimetrico: Prot. 12 - in data 02/01/1991

Deriva:) dal Mappale 682 sub. 5 per Variazione Identificativo per allineamento mappe - Prot. PD0089666 del 19/03/2009

Confini:) Nord: Mappale 1270 sub. 6 corte comune

Est: Mappale 1270 sub. 6 corte comune

Sud : Mappale 1271 e 584

Ovest: Mappale 1270 sub. 6 corte comune

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
-	33	1270	3	-	C6	6	97,00	€ 300,58

Indirizzo: Via a. Giacomelli 1 - P. T

Planimetria Catastale: depositata in data 02/01/1991 - Prot. 12 - Causale Variazione per fusione e div. Distribuzione spazi interni

Elaborato Planimetrico: Prot. 12 - in data 02/01/1991

Deriva:) dal Mappale 682 sub. 3 per Variazione Identificativo per allineamento mappe - Prot. PD0089666 del 19/03/2009

Confini:) Nord: Mappale 1270 sub. 6 corte comune

Est: Mappale 1270 sub. 6 corte comune

Sud : Mappale 1271 e 584

Ovest: Mappale 1270 sub. 6 corte comune

<b>NOTA BENE)</b>	l'attuale intestazione catastale non corrisponde all'attualità per interveuto decesso del in data
-------------------	---

Intestazione

PARTITA A

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
-	33	1270	6	-	B.C.N.C.			

Indirizzo: Via a. Giacomelli 1 - P. T

## LOTTO TRE

Elaborato Planimetrico: Prot. 12 - in data 02/01/1991

Deriva:) dal Mappale 682 sub. 6 per Variazione Identificativo per allineamento mappe - Prot. PD0089666 del 19/03/2009

Dati catastali Nord: Via A. Giacomelli  
 Est: Via G. Martinelli  
 Sud : Mappale 1271 e 584  
 Ovest: Via A. Pertile

**Dati catastali - Catasto terreni - Comune di Montagnana**

Intestazione

**PARTITA 1**

Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
33	1270	-	-	Ente Urb.	-	0.21.50	0	0

Deriva:) Dal Mappale 540 di eguale superficie per Variazione Identificativi per allineamento mappe - Prot: PD0089665 del 19/03/2009

Confini:) Nord: Via A. Giacomelli  
 Est: Via G. Martinelli  
 Sud : Mappale 1271 e 584  
 Ovest: Via A. Pertile

**2. Stato di possesso**

Occupato

Da

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

L'edificio è a destinazione residenziale, trattandosi di edificio unifamiliare, privo di parti comuni con altri edifici, il grado richiesto per l'abbattimento delle barriere architettoniche è quello dell'ADATTABILITA' differita nel tempo, al momento della effettiva necessità.

**4. Creditori iscritti**

BANCO POPOLARE DI VERONA SAN GEMINIANO E SAN PROSPERO S.P.A - BANCA ANTONVENETA S.P.A - BANCO BPM

**5. Comproprietari**

Alla data del deposito del presente elaborato risulta che il [REDACTED] è deceduto in data [REDACTED]. Dalle visure eseguite presso il Servizio di Pubblicità immobiliare non risultano trascritti pubblicazione di testamento e/o Denuncia di successione. Dallo stato di famiglia storico, rilasciato dal Comune di Montagnana, gli eredi del [REDACTED] risultano essere [REDACTED].

**6. Continuità nelle trascrizioni**

no non risulta trascritta la denuncia di successione in morte del [REDACTED] avvenuta il [REDACTED]  
 non risultano annotazioni nel registro delle successioni del Tribunale di Rovigo

**7. Prezzo**

Stato Libero: € 1.451.039,00

Stato Occupato € 1.112.000,00

## LOTTO TRE

## BENI IN

Via A. Giacomelli, 1 - Montagnana (PD)

Le trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completo? **NO**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000 Piena Proprietà

Dati catastali - Catasto fabbricati - Comune di Montagnana

Intestazione

Proprietario 1/1 bene personale

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
	33	1270	5		A7			€ 4.562,90

Indirizzo: Via a. Giacomelli 1 - P. S1 -T-2

Planimetria Catastale: depositata in data 02/01/1991 - Prot. 12 - Causale Variazione per fusione e div.  
Distribuzione spazi interni

Elaborato Planimetrico: Non presente

Confini:)  
Nord: Mappale 1270 sub. 6 corte comune  
Est: Mappale 1270 sub. 6 corte comune  
Sud : Mappale 1271 e 584  
Ovest: Mappale 1270 sub. 6 corte comune

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
-	33	1270	3	-	C6	6	97	300,58

Indirizzo: Via a. Giacomelli 1 - P. T

Planimetria Catastale: depositata in data 02/01/1991 - Prot. 12 - Causale Variazione per fusione e div.  
Distribuzione spazi interni

Elaborato Planimetrico: Prot. 12 - in data 02/01/1991

Deriva:)  
dal Mappale 682 sub. 3 per Variazione Identificativo per allineamento mappe - Prot. PD0089666  
del 19/03/2009

Confini:)  
Nord: Mappale 1270 sub. 6 corte comune  
Est: Mappale 1270 sub. 6 corte comune  
Sud : Mappale 1271 e 584  
Ovest: Mappale 1270 sub. 6 corte comune

**NOTA BENE)** l'attuale intestazione catastale non corrisponde all'attualità per intervento decesso del [REDACTED]  
[REDACTED] in data [REDACTED]

Intestazione

## PARTITA A

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
-	33	1270	6	-	B.C.N.C.	0	0	0

Indirizzo: Via a. Giacomelli 1 - P. T

Elaborato Planimetrico: Prot. 12 - in data 02/01/1991

Deriva:)  
dal Mappale 682 sub. 6 per Variazione Identificativo per allineamento mappe - Prot. PD0089666  
del 19/03/2009

Dati catastali - Catasto terreni - Comune di Montagnana

Intestazione

## PARTITA 1

Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
33	1270	-	-	Ente Urb.	-	0.21.50	0	0

## LOTTO TRE

Deriva:) Dal Mappale 540 di eguale superficie per Variazione Identificativi per allineamento mappe - Prot: PD0089665 del 19/03/2009

Confini:) Nord: Via A. Giacomelli  
Est: Via G. Martinelli  
Sud : Mappale 1271 e 584  
Ovest: Via A. Pertile

Conformità Catastale:

Dal confronto di quanto rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali depositate in atti, e in corso di validità si rilevano piccole difformità dovute a diverso posizionamento di alcune tramezzature e discostamenti di alcuni cm. Nelle altezze dei piani

Regolarizzabili mediante:

Variazione Docfa per aggiornamento della planimetria catastale per diversa distribuzione interna

## ONERI:

<b>B1 . ELABORATO PLANIMETRICO</b>			
1. Rilievo fino a 5 unità immobiliari (o b.c.n.c)		€	140,00
a) ogni u.i.u. (inclusi b.c.n.c. e gruppo F) oltre le prime 5			
N°	0	€	16,00
€			-
2. Rappresentazione grafica fino a 5 u.i.u. o b.c.n.c.		€	100,00
		<b>somma</b>	<b>€ 240,00</b>
<b>B2 . PLANIMETRIE UNITA' IMMOBILIARI</b>			
1. Attività istruttorie complementari		€	52,00
2. Rilievo sopralluogo singola u.i.u:			
a) categoria dei gruppi A e B fino a mq. 100 di sup. catastale			
N°	1	€	270,00
€			270,00
1) per ogni mq.100 (o frazione) di sup. oltre i mq. 100			
N°	7	€	30,00
€			210,00
b) categoria del gruppo C fino a mq. 20 di sup. catastale			
N°	1	€	85,00
€			85,00
1) per ogni mq.50 (o frazione) di sup. oltre i mq. 20			
N°	2	€	44,00
€			88,00
3. Predisposizione planimetria per singola u.i.u.			
a) categoria dei gruppi A e B fino a mq. 100 di sup. catastale			
N°	1	€	100,00
€			100,00
1) per ogni mq.100 (o frazione) di sup. oltre i mq. 100			
N°	7	€	30,00
€			210,00
b) categoria del gruppo C fino a mq. 20 di sup. catastale			
N°	1	€	40,00
€			40,00
1) per ogni mq.50 (o frazione) di sup. oltre i mq. 20			
N°	2	€	35,00
€			70,00
N°		€	50,00
€			-
		<b>somma</b>	<b>€ 1.125,00</b>
<b>B3 . CLASSAMENTO E ATTIVITA' ESTIMALI</b>			
1. U.i.u. dei gruppi di categorie A, B, C - Cadauna			
N°	2	€	120,00
€			240,00
		<b>somma</b>	<b>€ 240,00</b>
<b>B4 . COMPILAZIONE DOCUMENTI TECNICI (DOCFA)</b>			
1. Per la prima u.i.u. (o b.c.n.c.)			
N°	1	€	120,00
€			120,00
a) ogni u.i.u. (o b.c.n.c.) fino alla 5 <sup>a</sup> - cadauna			
N°	1	€	60,00
€			60,00

## LOTTO TRE

	somma	€	180,00
<b>B5 . SANZIONI E DIRITTI CATASTALI</b>			
1. Sanzione per denuncia di variazione oltre i gg. data fine lavori		€	1.032,00
2. Diritti catastali			
a) U.i.u. dei gruppi A,B, C			
	N°	2 €	50,00
		€	100,00
	<b>TOTALE ONERI</b>	<b>€</b>	<b>2.917,00</b>

Elaborato P<sub>i</sub> Gli importi sopra riportati **sono da ritenersi indicativi e non esaustivi**, in quanto potrebbero essere diversamente determinati dal Tecnico incaricato ad eseguire l'aggiornamento catastale, i diritti catastali potrebbero essere modificate e la sanzione diversamente applicata

Per quanto sopra **Non si dichiara** la conformità catastale

<b>2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE / ZONA)</b>	
<u>Caratteristiche :</u>	della zona residenziale delle zone limitrofe residenziale
<u>Area urbanistica:</u>	Zona residenziale B
<u>Attrazioni :</u>	paesaggistiche parco dei Colli Euganei storiche: città murata di Montagnana - duomo -
<u>Collegamenti:</u>	stradali: Strada provinciale a 300 mt. - Casello Autostradale A31 a Km 7 circa ferroviari / autolinee: stazione ferroviaria - fermate linea extraurbana autocorriere per Padova e Rovigo.
<u>Servizi offerti:</u>	scolastici: scuole per infanzia, primaria e secondaria di 1° e 2° grado bancari: sono presenti diversi sportelli bancari dei principali istituti di credito sanitari: farmacia, Ospedale, ambulatori medici di base e odontoiatrici commerciali: negozi al dettaglio e centro commerciale a km. 4 Megliadino San Fienzio

<b>3. STATO DI POSSESSO</b>	
Occupato Da	[REDACTED]

<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</b>	
<b>4.1 Vincoli ed oneri giuridici che RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:</b>	
4.1.1	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli:</i> Alla data del deposito dell'elaborato peritale <u>non risultano</u> trascritte domande giudiziali o iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente
4.1.2	<i>Convenzioni matrimoniali - provvedimento d'assegnazione casa coniugale:</i> Alla data del deposito dell'elaborato peritale <u>non risultano</u> trascritte convenzioni matrimoniali - provvedimento d'assegnazione casa coniugale nel ventennio antecedente
4.1.3	<i>Atti di asservimento urbanistico:</i> Alla data del deposito dell'elaborato peritale <u>non risultano</u> trascritti atti di asservimento urbanistico e/o convenzioni urbanistiche nel ventennio antecedente
4.1.4	<i>Altre limitazioni d'uso:</i> <b>L'immobile è gravato dal Diritto di abitazione</b> ai sensi dell'Art. 540 c.c., a favore [REDACTED], in [REDACTED], dalla data di decesso del [REDACTED], in quanto casa coniugale, come risulta dal certificato storico dello stato di famiglia rilasciato dal Comune di Montagnana
<b>4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:</b>	
4.2.1	<b>ISCRIZIONI</b>
<b>Ipoteca</b>	giudiziale attiva
<b>A favore</b>	BANCA POPOLARE DI VERONA S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A
<b>Contro</b>	[REDACTED]

## LOTTO TRE

Derivante da: Decreto ingiuntivo  
 Importo capitale: € 550.000,00 Importo Ipoteca: € 550.000,00  
 Rogito Tribunale Padova in data 19/04/2011 Rep. 3711/2011  
 iscritto a Rovigo in data 22/04/2011 NN. 2134/ 410  
 Nota:) i beni oggetto del presente elaborato peritale sono descritti alla Unità negoziale 1  
**Ipoteca** giudiziale attiva  
**A favore** BANCA ANTONVENETA S.P.A  
 Contro

Derivante da: Decreto ingiuntivo  
 Importo capitale: € 383.330,32 Importo Ipoteca: € 430.000,00  
 Rogito Tribunale Padova in data 05/05/2011 Rep. 4301/2011  
 iscritto a Rovigo in data 11/05/2011 NN. 2492/ 487  
 Nota:) i beni oggetto del presente elaborato peritale sono descritti alla Unità negoziale 2 -  
 IMMOBILI 2, 3

**Annotazione** restrizione di beni  
 annotata Rovigo in data 17/02/2021 NN. 809/ 147  
 Nota:) la restrizione dei beni riguarda i beni di proprietà

## 4.2.2 PIGNORAMENTI

**Pignoramento**

A favore BANCA ANTONVENETA S.P.A.  
 Contro

Derivante da Verbale di pignoramento  
 A firma Ufficiale Giudiziario in data 16/05/2012 NN. 723/ 2012  
 Trascritto a Rovigo in data 25/07/2012 NN. 3985/ 2860

**Annotazione** restrizione di beni  
 annotata Rovigo in data 17/02/2021 NN. 810/ 148  
 A firma la restrizione dei beni riguarda i beni di proprietà

**Pignoramento**

A favore BANCO BPM S.P.A  
 Contro

Derivante da Verbale di pignoramento  
 A firma Ufficiale Giudiziario in data 25/05/2021 NN. 894/ 2021  
 Trascritto a Rovigo in data 14/06/2021 NN. 3263/ 2351

## 4.2.3 ALTRE TRASCRIPTIONI:

## 4.2.4 AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI:

Eseguito in data: 05/09/2022

## 4.3 MISURE PENALI:

Dato non conosciuto

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Unità immobiliare	Non inserita in contesto condominiale	
Spese:	Condominiali annue	€ 0,00
	Spese condominiali insolite nel biennio antecedente alla vendita:	€ 0,00
Millesimi di proprietà:	intero edificio	
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili		

**LOTTO TRE**

L'edificio è a destinazione residenziale, trattandosi di edificio unifamiliare, privo di parti comuni con altri edifici, il grado richiesto per l'abbattimento delle barriere architettoniche è quello dell'ADATTABILITA' differita nel tempo, al momento della effettiva necessità.

**Attestazione di Prestazione Energetica - A.P.E.** Non presente

Dalla consultazione del portale [https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/ricerca\\_certificati.php](https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/ricerca_certificati.php) non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica

**Indice di Prestazione energetica - IPEg** Non Presente

**Miglioramenti suggeriti:** Non presenti

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs.42/04** Immobile non sottoposto a vincolo storico-monumentale

**Certificato Prevenzione Incendi** **Presente**

Pratica VV.FF. n° 18332 - Comando di PADOVA

C.P.I.rilasciato in data 07/02/2006 valdà fino al 06/02/2012 **scaduto e non rinnovato**

**Attività individuata n°** 91 - elenco D.M. 16/02/1982

Sono presenti N° 2 caldaie a gas metano una avente potenzialità di 70.000 KCAL/H e l'altra di 85.000 KCAL/H (potenzialità totale della centrale termica di kchl/h 155.000)

Al sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 151/2011 il titolare delle attività di cui all'Allegato I, **ogni cinque anni** deve inviare al Comando, la richiesta di rinnovo periodico di conformità antincendio attraverso una dichiarazione che dimostri l'assenza di variazioni alle condizioni di sicurezza antincendio. **Non risulta**

**presentata SCIA di rinnovo periodico**

<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>
--

**Dal 29/01/1970 al 28/09/2021**

Proprietario 1/1 bene personale

Atto Compravendita

Rogito Notaio Pavanello Chinaglia in data 29/01/1970 Rep. 8247/3469

Registrato a Montagnana in data 04/02/1970 N°41 Vol. 102

Trascritto a Este in data 26/02/1970 NN° 605/ 528

Nota:) Il [redacted] è deceduto in data [redacted]. Alla data del deposito del presente elaborato peritale non risulta trascritta denuncia di successione, e dal registro delle successioni presso il Tribunale di Rovigo, non risultano annotazioni.

<b>7. PRATICHE EDILIZIE</b>
-----------------------------

Dalla richiesta di accesso agli atti presentata all'Ufficio tecnico del Comune di Montagnana sono emerse le seguenti pratiche edilizie

**Numero Pratica:** 3515/1973

*Intestazione:* [redacted]

*Tipo pratica:* NullaOsta

*per lavori di:* COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE

*rilasciata in data* 11/06/1973 *Prot. N°* 3515

**Numero Pratica:** 4105/1974

*Intestazione:* [redacted]

*Tipo pratica:* NullaOsta

*per lavori di:* VARIANTE DELLA COPERTURA DELLA PISCINA

*rilasciata in data* 31/05/1974 *Prot. N°* 4105

**Abitabilità** N° 868 rilasciata in data 06/06/1979

**Numero Pratica:** 4106/1974

*Intestazione:* [redacted]

*Tipo pratica:* NullaOsta

## LOTTO TRE

per lavori di: COSTRUZIONE DI RECINZIONE AL FABBRICATO

rilasciata in data 31/05/1974 Prot. N° 4106

Numero Pratica: 19694/1991

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in sanatoria

per lavori di: modifiche apportate all'abitazione

rilasciata in data 24/01/1991 Prot. N° 19694

### 7.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Dal raffronto degli elaborati grafici allegati alle licenze edilizie/concessioni edilizie che si sono susseguite, con quanto rilevato in sede di sopralluogo **si riscontrano** difformità che di seguito si descrivono.

a) discostamenti nelle altezze interne del piano seminterrato nella zona "sala giochi", che sull'elaborato allegato alla Concessione in Sanatoria viene indicata in mt. 2,35, ma si rileva in mt. 2,53 (si presume che trattasi di mero errore di scrittura in quanto i locali attigui riportano l'altezza rilevata); b) è stata realizzata una tramezza in cartongesso tra la taverna e la cantina sul prolungamento del muro, e risulta chiusa la finestra posta a sinistra del camino; c) sono state aggiunte e/o tolte le zone antibagno al piano piscina e al piano giorno; d) diverso spessore del muro posto tra la cucina e il pranzo; e) nel soggiorno, sotto al soppalco è stato allungato il muro che suddivide le due zone; f) sul fronte ove trovasi l'ingresso principale, si rileva che il terrazzo antistante l'accesso presenta una profondità di mt. 1,25 circa, determinando la posizione della muratura esterna in elevazione, non allineata a quella della camera attigua, formando con essa uno smanco che non è rappresentato nell'elaborato. Si rileva nella larghezza della piscina un discostamento della misura nell'ordine di circa cm 40, che non viene evidenziato come difformità da sanare con la concessione in sanatoria, infatti nella relazione tecnica allegata a quest'ultima si parla di "assestamento misure e altre modifiche di lieve entità" che non possono contenere questa differenza che incide sui parametri volumetrici e di superficie coperta. Pertanto trattasi di difformità soggetta a sanatoria previa verifica della doppia conformità urbanistica prevista dall'ART 36 D.P.R. N380/2001.

La descrizione sopra riportata è da ritenersi puramente indicativa.

Le difformità sumenzionate possono trovare sanatoria presentando richiesta di S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell' Art.36 del D.P.R. n° 380/2001

### ONERI

Per quanto riguarda le difformità riscontrate comprese quelle che incidono sulla volumetria complessiva dell'immobile e sulla superficie coperta, si applica una detrazione sul valore finale nella percentuale del: **1%**

Per quanto sopra **Non si dichiara** la conformità edilizia

### 7.2 CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile è identificato sulle tavole del P.R.G. vigente

Zona Urbanistica: **B** Residenziale

Norme Tecniche Operative - N.T.O. Art.19 , che si allegano nel fascicolo allegati ed alle quali si rimanda integralmente

Immagine sottoposto a vincoli urbanistici No Vincolo

Residua potenzialità edificatoria No mc.

Per quanto sopra **Si dichiara** la conformità urbanistica

### 8. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO COSTRUITO PER ESIGENZE ....

Trattasi di fabbricato residenziale di ampie dimensioni con ampio giardino e piscina coperta, direttamente collegata all'abitazione. L'edificio risulta disposto su quattro livelli, seminterrato-terra, rialzato-primi. Dotato di ampio garage che può contenere fino a 4 autovetture; locali di servizio (c.t., lavanderia, stileria); ampia taverna adibita a zona salotto, pranzo e sala giochi, collegata alla piscina interna coperta (non utilizzata da molto tempo), dotata di zona doccia e sauna; la piscina è a livello del giardino al quale si può accedere direttamente per la presenza di ampie vetrate sulle quali si trovano alcune porte di comunicazione. Tutta l'abitazione è circondata da giardino a prato sul quale sono posti a dimora anche alberi di alto fusto e

## LOTTO TRE

cespugli. Fa parte del giardino anche il mappale 584 che non è oggetto di questa procedura esecutiva, sarà onere dell'aggiudicatario definire il confine tra le due proprietà. La proprietà è situata sull'incrocio di tre strade, quindi 3 lati del cortile confinano con la via pubblica, dotato di un cancello pedonale e di un carrabile con apertura automatizzata.

L'immobile è gravato dal diritto di abitazione ai sensi dell'art. 540 c.c. a favore

Caratteristiche costruttive.

**Murature:** portanti pilastri in c.a. e bimattoni spess cm 25 e 40

tramezze laterizio spess. 8/12 cm

**Intonaci:** Interni a civile in calce e cemento

esterni a civile in calce e cemento

**Solai:** laterizio e c.a. spess. 20+4

**Soffitto:** laterizio e c.a. spess. 20+4

**Tetto:** laterizio e c.a. spess. 20+4

*i dati sopra riportati sono stati rilevati dal Certificato di Collaudo della struttura a firma dell'ingegnere in data 03.10.1974, e depositato presso l'ufficio del ex Genio Civile di Este in data 20.11.1974/275*

**Manto di copertura:** tagole in cotto

**Infissi:** Finestre e Porte Finestre legno e vetro

Porta d'ingresso legno e vetro

Porte interne legno tamburato e pieno

**Pavimenti:** ceramica monocotta / marmo / parquet a secondo della zona d'abitazione

**Impianti:** Elettrico sottotraccia funzionante

contatore interno

conformità privo di dichiarazione di conformità ai sensi di legge

**Riscaldamento:** funzionante Metano

Corpi scaldanti radiatori ghisa

caldaia interna

conformità privo di dichiarazione di conformità ai sensi di legge

**Nota:)** Gli impianti sono obsoleti e non è verificata la conformità alla normativa vigente.

Condizioni Generali dell'immobile:

L'immobile complessivamente versa in uno stato di conservazione Buono

sarà necessario procedere a lavori di straordinaria manutenzione

agli impianti in quanto non performanti e non conformi alla vigente normativa in materia; ai serramenti in quanto non più rispondenti alle caratteristiche di tenuta previste dalla normativa, e interventi ordinari alle tinteggiature interne ed esterne.

**8.1 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE**

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare del compendio si è proceduto al calcolo della Superficie Commerciale adottando come criterio di calcolo il Sistema Italiano di Misurazione - SIM - e l'Allegato C del D.P.R. 23.3.1998 N° 138. La superficie commerciale è data dalla somma della Superficie principale alla Superficie secondaria (ponderata). Per determinare la Superficie Esterna Lorda (SEL), si è applicato il metodo definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Destinazione	Parametro - SEL Mq.	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	492,94	1,00	492,94
Balconi	114,64	0,30	34,39
Piano seminterrato, locali accessori e garage	511,57	0,60	306,94

## LOTTO TRE

Piscina	143,00	0,60	85,80
Soffitta	93,90	0,30	28,17
Parco	1490,00	0,10	149,00
Somma	1356,05	<b>Somma</b>	<b>1097,24</b>

<b>9.</b>	<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>
<b>9.1</b>	<b>Criterio di Stima</b>

Caratteristiche domanda/offerta

L'ipotetico acquirente può essere individuato in uno dei seguenti soggetti:

- Privato
- Persona giuridica
- Società

Il soggetto venditore è il Tribunale di Rovigo in ambito Esecuzione Immobiliare

Forma di mercato: Concorrenza Monopolistica

Fase del mercato: Recessione

Si ritiene necessario puntualizzare la differenza tra Valore di Mercato e Valore di Vendita Forzata

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

Valore di vendita forzata, è quell'importo che si può ricavare ragionevolmente dalla vendita di un bene immobile entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

Il presente rapporto di valutazione andrà a ricercare il Valore di vendita forzata, ottenuto dalla ricerca del Valore di mercato opportunamente ridotto nel valore per:

- immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.
- vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide il valore dell'immobile (se presente)
- rimborso forfettario per spese condominiali scadute e non pagate
- spese derivanti dalla regolarizzazione urbanistica o catastale dell'immobile.

La tipologia di edificio da porsi in vendita, residenziale, l'ubicazione, la disposizione e l'ampiezza rappresentano una tipologia poco comune, producendo una limitata domanda.

I Metodi di stima applicabili, per ricavare il valore di mercato, sono tre :

Metodo del Market Comparison

Metodo di stima pluriparametrico, si fonda sul principio che "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo per immobili simili". Il M.C.A. si basa su:

- Rilevazione dei dati di mercato
- Scelta caratteristiche tecno-economiche
- Analisi di prezzi marginali

Metodo per Costo di Costruzione

Metodo di stima che si fonda sul principio per il quale il valore di un bene immobile, in assenza di comparabili reperibili sul mercato, è dato dalla somma dei costi necessari per costruirlo, determinati al momento della stima, al quale si applica un coefficiente di vetustà legato all'età del bene, alla posizione e allo stato di conservazione, o di qualsiasi altra caratteristica che possa incidere sul valore stesso.

Metodo per capitalizzazione dei redditi

Metodo di stima finanziario, si fonda sul principio per il quale il Valore di un bene è determinato

## LOTTO TRE

attualizzando il reddito che lo stesso è in grado di produrre, sia che si tratti di una locazione o generato dalle Al fine di applicare il metodo della comparazione, Market Comparison Approach, si sono ricercati, per via telematica consultando l'ADE – Servizio di Pubblicità immobiliare – Ufficio provinciale di **Este**, atti notarili di compravendita aventi per oggetto immobili simili al nostro Subject eseguiti nell'arco temporale dal 14.09.2020 ad oggi, la ricerca NON ha fornito nessun atto di compravendita idoneo ad essere impiegato.

Al fine di esprimere il Valore di vendita dell'immobile si procederà ad applicare il metodo per costo di costruzione a nuovo opportunamente corretto in base alle vetustà funzionali eliminabili e quelle non eliminabili, calcolati come nella tabella allegata che segue.

Valore complessivo intero		€ 1.730.900,00
<b>Valore complessivo quota</b>	1/ 1	<b>€ 1.730.900,00</b>

Determinazione del valore del diritto di abitazione in capo a [REDACTED]			
Età [REDACTED] =	82 anni	Speranza di vita Tab. ISTAT	9 anni
calcolo tasso capitalizzazione :	$\frac{\sum RI}{\sum VI}$	= $\frac{(51,6+67,20)}{(1300+1500)}$	= 4,24%
Calcolo del reddito lodo:	€ 1.730.900,00	x 4,24%=	€ 73.390,16
Quota spese generali annuali :	40%	reddito netto	€ 44.034,10
Capitalizzazione tasso fisso media	3,15%		
<b>Valore diritto abitazione:</b>			<b>€ 340.468,53</b>

9.3 Adeguamenti e correzione della stima	
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15%)	-€ 259.635,00
Riduzione dovuta al diritto di abitazione in capo al [REDACTED] superstite	-€ 340.468,53
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	-€ 2.917,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia	-€ 17.309,00

9.4 Prezzo base d'asta del lotto	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.110.570,47
Valore arrotondato	€ 1.112.000,00
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":</b>	<b>€ 1.112.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 1.451.039,00
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": arrotondato</b>	<b>€ 1.452.000,00</b>

Allegati: 1) Documentazione fotografica; 2) Documentazione Ipotecaria; 3) Documentazione catastale; 4) Documentazione Urbanistica

L'Esperto alla stima - Geom. Caterina Ferrari



Canaro, li 14.09.2022

TRIBUNALE DI ROVIGO ESEC. IMM. 12+92/2021-LOTTO 3 - COAST APPROACH

DATI	
superficie lotto [mq]	2150
prezzo unitario terreno [€/mq]	100
costo per la demolizione	0
<b>Valore terreno</b>	<b>€ 215.000</b>
Rapporto complementare	12,42%

DESCRIZIONE
Trattasi di fabbricato residenziale di ampie dimensioni con ampio giardino e piscina coperta, direttamente collegata all'abitazione. L'edificio risulta disposto su quattro livelli, seminterrato-terra, rialzato-primo. Dotato di ampio garage che può contenere fino a 4 autovetture; locali di servizio (c.t., lavanderia, stирeria); ampia taverna adibita a zona salotto, pranzo e sala giochi, collegata alla piscina interna coperta. Tutta l'abitazione è circondata da giardino a prato sul quale sono impiantati anche alberi di alto fusto e cespugli

Tipologia immobiliare	Superficie (S.E.L.)/Cad	Costo unitario mq/cad	Costo unitario		Costo
			Rap. Mercantile/cad	costo ragguagliato	
ABITAZIONE	493,00	2000	1,00	2.000,00	€ 986.000,00
BALCONI	115,00	2000	0,30	600,00	€ 69.000,00
LOCALI ACCESSORI	512,00	2000	0,60	1.200,00	€ 614.400,00
SOFFITTA	94,00	2000	0,30	600,00	€ 56.400,00
PISCINA	143,00	2000	0,60	1.200,00	€ 171.600,00
IMPIANTISTICA				0,00	€ 300.000,00
SISTEMAZIONE AREA VERDE	2.150,00	30	1,00	30,00	€ 64.500,00
TOTALE SUP.	3.507,00				
AREA ESTERNA		100	1,00	100,00	€ 0,00
				0,00	€ 0,00
				0,00	€ 0,00

Totale costo di costruzione a nuovo € 2.261.900,00

	percentuale	Importo
Oneri per costruzione e urbanizzazione	5%	€ 113.095,00
Progettazione, DL, spese ed oneri vari	10%	€ 226.190,00
<b>Totale oneri</b>		<b>€ 339.285,00</b>
Profitto del promotore(%)	5%	€ 113.095,00

Costo costruzione € 2.714.280,00

CATEGORIE D'OPERA	%			
	Operative(€)			
	40,00%		€ 904.760,00	
	18,00%		€ 407.142,00	
	42,00%		€ 949.998,00	
	100,00%		€ 2.261.900,00	

OBSOLESCENZA FUNZIONALE ELIMINABILE	perc.		FORMULA
Opere murarie(€)	€ 350.000,00	39%	deprez. Lineare a
Impianti(€)	€ 150.000,00	37%	deprez. UEC b
Rifiniture(€)	€ 150.000,00	16%	deprez. som.anni c
<b>Deprezzamento OBS. FUNZ. ELIM. (€)</b>	<b>€ 650.000,00</b>		

DEPERIMENTO FISICO E OBSOLESCENZA FUNZIONALE INELIMINABILI	Categoría di lavoro: OPERE MURARIE		
	C = Costo di costruzione a nuovo(€)	€ 554.760,00	
	valore residuo (%)	60%	
	n = Vita economica(anni)	70	
	t = Vetustà media(anni)	43	Formula
	<b>Deprezzamento OP.MUR. (€)</b>	<b>€ 136.312,46</b>	a
	Categoría di lavoro: IMPIANTI		
	C = Costo di costruzione a nuovo(€)	€ 257.142,00	
	valore residuo (%)	20%	
	n = Vita economica(anni)	30	
	t = Vetustà media(anni)	30	Formula
	<b>Deprezzamento IMP. (€)</b>	<b>€ 205.713,60</b>	a
	Categoría di lavoro: RIFINITURE		
	C = Costo di costruzione a nuovo(€)	€ 799.998,00	
	valore residuo (%)	70%	
	n = Vita economica(anni)	50	
	t = Vetustà media(anni)	43	Formula
	<b>Deprezzamento RIF. (€)</b>	<b>€ 206.399,48</b>	a

OBSOLESCENZA ECONOMICA (Calcolata in base al REDDITO)	R = Reddito in piena funzionalità(€)	€ 0,00
	Rr = Reddito ridotto a causa dell'obsolescenza(€)	€ 0,00
	Sc = Saggio di capitalizzazione %	1,00%
	<b>Deprezzamento PER REDDITO (€)</b>	<b>€ 0,00</b>

VALORE STIMATO(€)	Valore del terreno(€)	€ 215.000,00
	Costo di costruzione(€)	€ 2.714.280,00
	<b>Totale deprezzamenti(€)</b>	<b>€ 1.198.425,54</b>

VALORE FINALE(€) € 1.730.900,00

Il perito : Ferrari geom. Caterina

