

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVIGO**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

**BANCA DEL VENETO CENTRALE – CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**

contro:



**N° Gen. Rep. 175/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **12/04/2024 ore 11.45**

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT. MARCO PESOLI**

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 precedente; 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 precedente 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 precedente, 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 precedente. 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 MASI (PD), località Colombare, in via Este n. 101/b int. 1

## LOTTO UNICO

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** La documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio telematico, costituita dalla certificazione ipocatastale, è risultata completa. La situazione degli esecutati è stata aggiornata dal sottoscritto al 13/03/2024.

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

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà in capo agli esecutati di porzione di edificio di tipologia bifamiliare, disposta ai piani terra e primo con pertinenti garage e ampio magazzino, il tutto situato nella località Colombare, a 2,5 km circa dal centro abitato di Masi e 4,5 km circa dal centro di Badia Polesine.

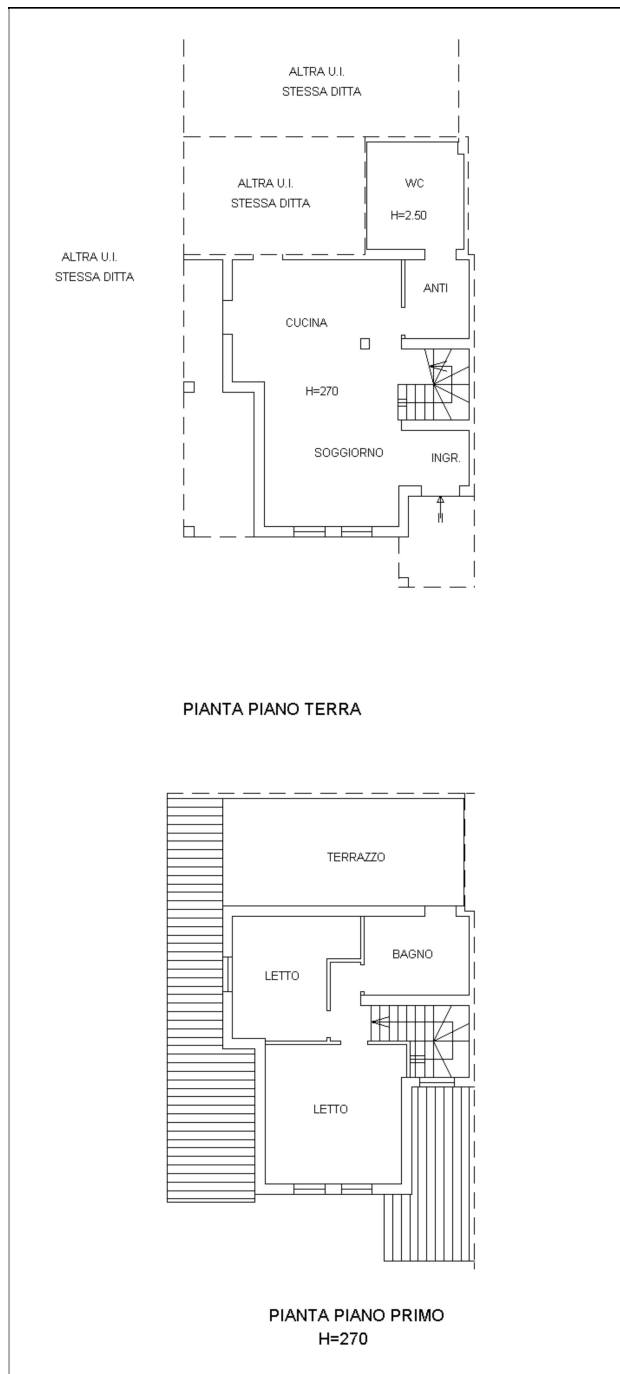


Le unità immobiliari sono così censite presso l'agenzia Entrate di Padova – Territorio – Servizi Catastali:

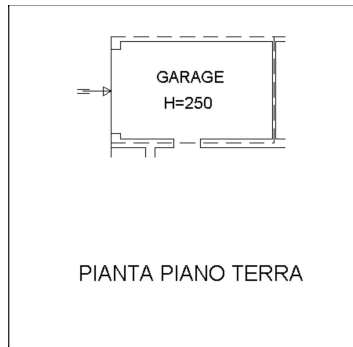
**COMUNE DI MASI  
CATASTO FABBRICATI.**

**Intestazione:**

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di  
[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di  
- foglio 10, particella 379, subalterno 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 121 mq, rendita € 454,48 - indirizzo Via Este piano T-1



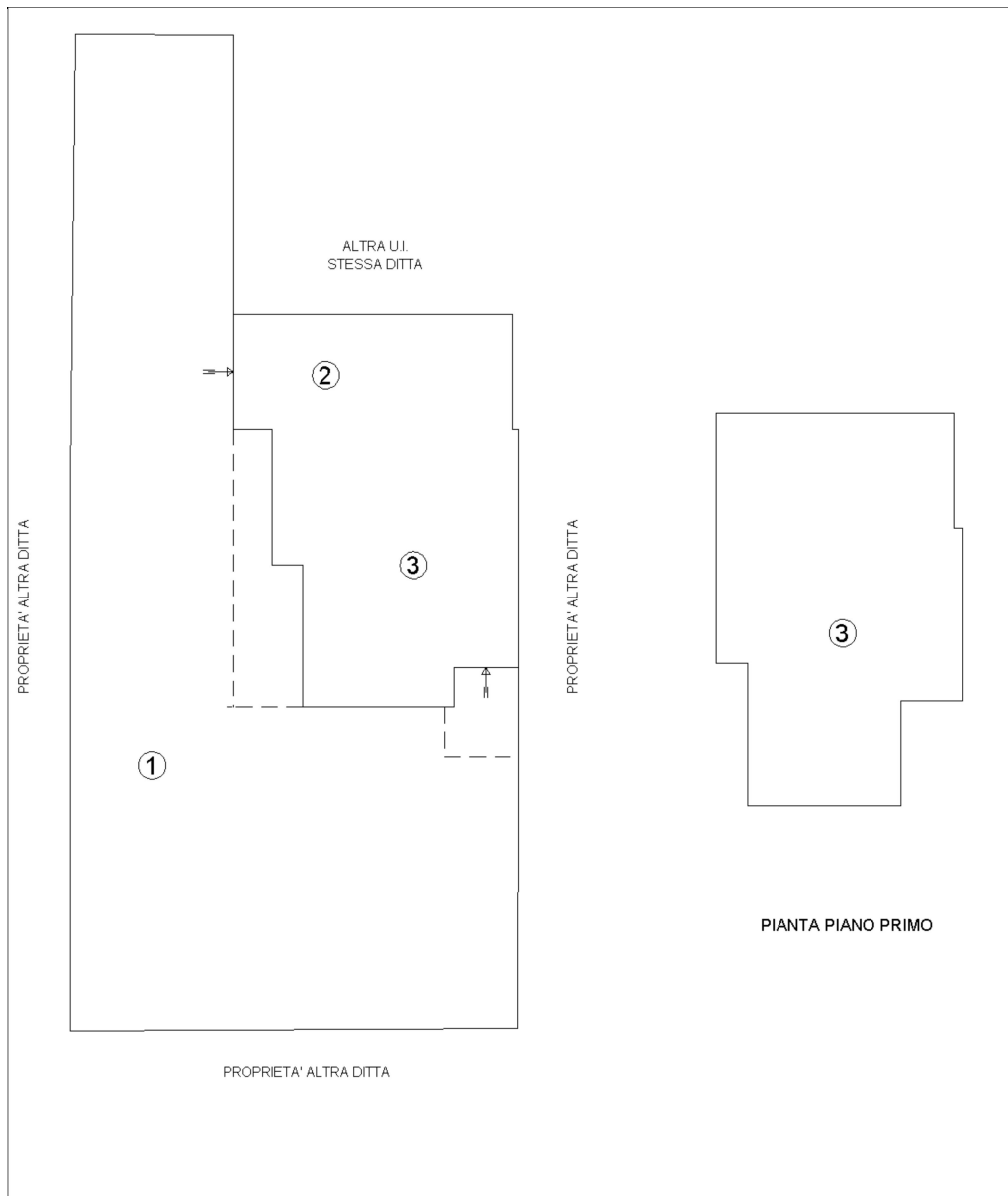
- foglio 10, particella 379, subalterno 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, rendita € 23,14 - indirizzo Via Este piano T



**Intestazione:**

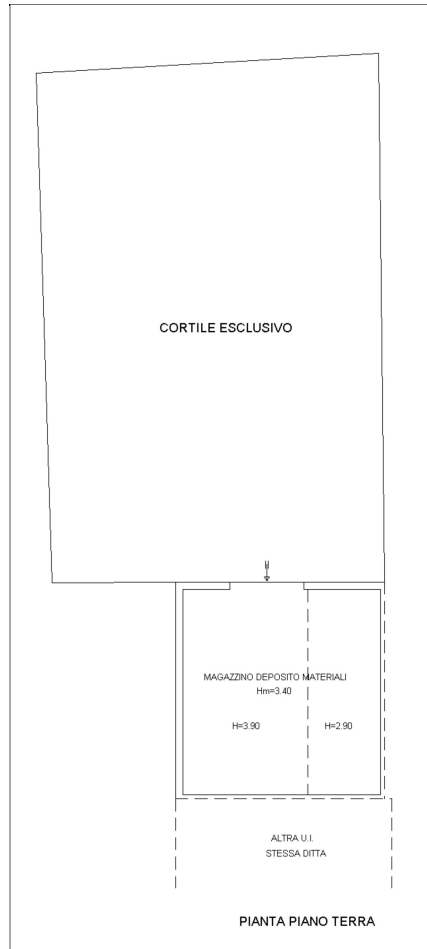
BENE COMUNE NON CENSIBILE

- foglio 10, particella 379, subalterno 1, indirizzo Via Este piano T (trattasi della corte comune ai sub. 2 e 3)



**Intestazione:**

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di  
[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di  
- foglio 10, particella 377, categoria C/2, classe 2, consistenza 60 mq, superficie catastale 93 mq, rendita € 102,26 - indirizzo Via Este piano T



**CATASTO TERRENI.**

**Intestazione:**

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI.

- foglio 10, particella 377, qualità ente urbano, superficie 317 mq (identifica il sedime dell'edificio destinato a magazzino e l'area sottostante e circostante allo stesso).
- foglio 10, particella 379, qualità ente urbano, superficie 321 mq (identifica il sedime dell'edificio destinato ad abitazione e garage e l'area sottostante e circostante allo stesso).
- foglio 10, particella 380, qualità ente urbano, superficie 67 mq (identifica il sedime dello stradello che porta alle unità immobiliari in oggetto oltre ad altre – diritto per la quota totale di 1/2)



**Intestazione:**

[redacted], proprietà per 1/8 in regime di  
 [redacted], proprietà per 1/8 in regime di  
 [redacted], proprietà per 1/4 in regime di [redacted]  
 [redacted], proprietà per 1/4 in regime di [redacted]  
 [redacted], proprietà per 1/8 in regime di  
 [redacted], proprietà per 1/8.

- foglio 10, particella 296, qualità semin arbor, classe 3, superficie 200 mq, Reddito dominicale € 1,18 – Reddito agrario € 0,83 (identifica il sedime dello stradello che porta alle unità immobiliari in oggetto oltre ad altre)

**Confini particelle 377-379 in un solo corpo:**

- Nord: particella 195
  - Est: particelle nn. 378 e 380
  - Sud: particella 295
  - Ovest: particella 504
- 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 e la destinazione d'uso.

Per quanto riguarda invece le rappresentazioni delle unità immobiliari nelle planimetrie catastali in atti, sono risultate sostanzialmente conformi allo stato di fatto dei luoghi fatta eccezione per:

- part. 379 sub. 3 - lieve traslazione della tramezza tra il vano cucina e antibagno;
- part. 377 – altezze dell'unità non conformi a quelle rilevate.

Le difformità riscontrate, potranno essere oggetto di denuncia di variazione, il cui costo può quantificarsi in € 500,00.

**Nota: la particella 380 al catasto fabbricati è identificata quale area urbana – F/1 (in comproprietà al catasto terreni con soggetti estranei alla procedura come da atto di acquisto) ma non risulta pignorata in quanto risulta censita al Catasto Fabbricati ma non intestata agli esecutati.**

Questo è dato sicuramente dal fatto che nell'atto di acquisto del 24/02/2006 il notaio non l'ha inserita tra i beni trasferiti.

**PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.**

### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** normale, semiperiferica

**Area urbanistica:** residenziale, a traffico scorrevole con parcheggi pubblici non sufficienti

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, quelli di urbanizzazione secondaria si trovano nel centro abitato di Masi

**Servizi offerti dalla zona:** tutti i servizi si trovano nel centro abitato di Masi e della vicina città di Badia Polesine.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, agricole

**Importanti centri limitrofi:** Città di Este, Città di Monselice, Città di Rovigo

**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Adige

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

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari sono risultate occupate da [REDACTED]

Per quanto sopra, le unità immobiliari non sono 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 dal sottoscritto alla data del 13/03/2024.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* alla data della compravendita avvenuta il 24/02/2006 gli esecutati si trovavano [REDACTED]

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

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* dall'atto di provenienza si desume quanto segue

- nel trasferimento dei beni (part. 377, part. 379 sub. nn. 1-2-3) è inclusa la proporzionale quota di comproprietà sulla strada di accesso al fabbricato identificata con le particelle 296 e 380.



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

### 4.2.1 Iscrizioni:

*Ipoteca volontaria iscritta ad Este il 10/03/2006 ai nn. RG 1665 RP 316*

- importo ipoteca: € 220.000,00
- importo capitale: € 110.000,00
- a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PADANA ORIENTALE SAN MARCO ROVIGO SOCIETA' COOPERATIVA
- contro [REDACTED]
- derivante da atto a garanzia di mutuo del 24/02/2006 rep. n. 83543 del Notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine

**NOTA: annotazione del 20/06/2014 RG 2590 RP 342** per atto di modifica di mutuo, con atto del 17/06/2014 rep. 91648 del Notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine.

### 4.2.2 Pignoramenti:

*Verbale di pignoramento immobili trascritto ad Este il 26/02/2010 ai nn. RG 1107 RP 717*

- a favore di [REDACTED]
- contro [REDACTED]
- derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Este del 27/01/2010 rep. 204

*Verbale di pignoramento immobili trascritto ad Este il 12/10/2023 ai nn. RG 5600 RP 4073*

- a favore di BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.
- contro [REDACTED]
- derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo del 29/09/2023 rep. 2166

**NOTA: dalla lettura degli atti (pignoramento, nota di trascrizione dello stesso, compravendita) il sottoscritto rileva che manca la descrizione della particella n. 380 del catasto fabbricati, identificata quale area urbana – F/1.**

**A seguito di ulteriori verifiche si evidenzia che non risulta intestata agli esecutati, ma ancora al [REDACTED] (dante causa), e quindi non è stata pignorata.**

### 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 13/03/2024.

## 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:

Gli **attuali proprietari** dei beni sopra indicati sono [REDACTED]

e [REDACTED]

**proprietari in regime di** [REDACTED]

La proprietà è loro pervenuta mediante atto di compravendita del Notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine il 24/02/2006 rep. 83542 trascritta ad Este il 10/03/2006 ai nn. 1664 RG 974 RP da potere di:

**NOTA:** dalla lettura dell'atto manca la particella 380 del catasto fabbricati, identificata quale area urbana – F/1. A seguito di verifiche si rileva che non risulta intestata agli esecutati, ma ancora al [REDACTED], e quindi non è stata pignorata.

I **precedenti proprietari** sono stati:

- [REDACTED]  
In virtù di atto di compravendita del Notaio Carlo Alberto Busi di Padova il 24/11/2003 rep. 6353 trascritta ad Este il 12/12/2003 ai nn. 7935 RG 5188 RP da potere di:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

Proprietario da data antecedente il ventennio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE.

Presso l'Ufficio Tecnico di Masi sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **concessione edilizia in data 12/03/1986 n. 192** – prot n. 1983/85, riferita alla richiesta di costruzione di un edificio di civile abitazione e magazzino per deposito materiali edili, pratica intestata a [REDACTED]
- **concessione edilizia n. 167** in data **31/01/1992** prot. n. 2309, per variante alla C.E. 192/86 relativamente all'ultimazione dei lavori del magazzino-deposito per modifiche alla forometria, altezza interna e tetto ufficio – pratica intestata alla ditta [REDACTED]
- **concessione edilizia n. 238** in data **24/03/1994** prot. n. 484, per variante alla C.E. 192/86 relativamente all'ultimazione dei lavori del magazzino-deposito per modifiche alla forometria, altezza interna e tetto ufficio – pratica intestata alla ditta [REDACTED]
- **permesso di costruire n. 17** in data **22/01/2004** prot. n. 405, per la costruzione di una bifamiliare in sostituzione dell'unifamiliare precedentemente prevista – pratica intestata a [REDACTED]
- **denuncia di inizio attività n. 253** in data **10/10/2005** prot. n. 5917, per la ristrutturazione del magazzino esistente con divisione dello stesso mediante la costruzione di un muro divisorio con il ricavo quindi di due unità adibite a magazzino – pratica intestata a [REDACTED]
- **permesso di costruire n. 56** in data **23/12/2005** prot. n. 8208, per la variante al PdC 17/2004 e variante alla DIA 253/2005 – pratica intestata a [REDACTED]
- **certificato di agibilità n. PC05/056/2006/B-1** rilasciato il 22/02/2006.

### 7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Per la verifica della conformità è stata presa in considerazione la pratica **permesso di costruire n. 56** in data **23/12/2005**.



La rappresentazione grafica rispetto allo stato di fatto dei luoghi ha evidenziato alcune difformità, di seguito descritte:

- parete tra il vano cucina e antibagno traslata verso est, con antibagno di dimensioni inferiori;
- apertura di foro di porta nella parete tra il vano cucina e garage;
- chiusura del foro di finestra ad ovest del magazzino;
- dimensioni portone di accesso al magazzino di dimensioni inferiori;
- altezze del locale magazzino maggiori rispetto a quella assentita.

Da indicazioni dell'ufficio edilizia privata le difformità elencate potranno essere regolarizzate mediante:

- presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Masi di S.C.I.A. in accertamento di conformità con pagamento di sanzione minima di € 516,00.

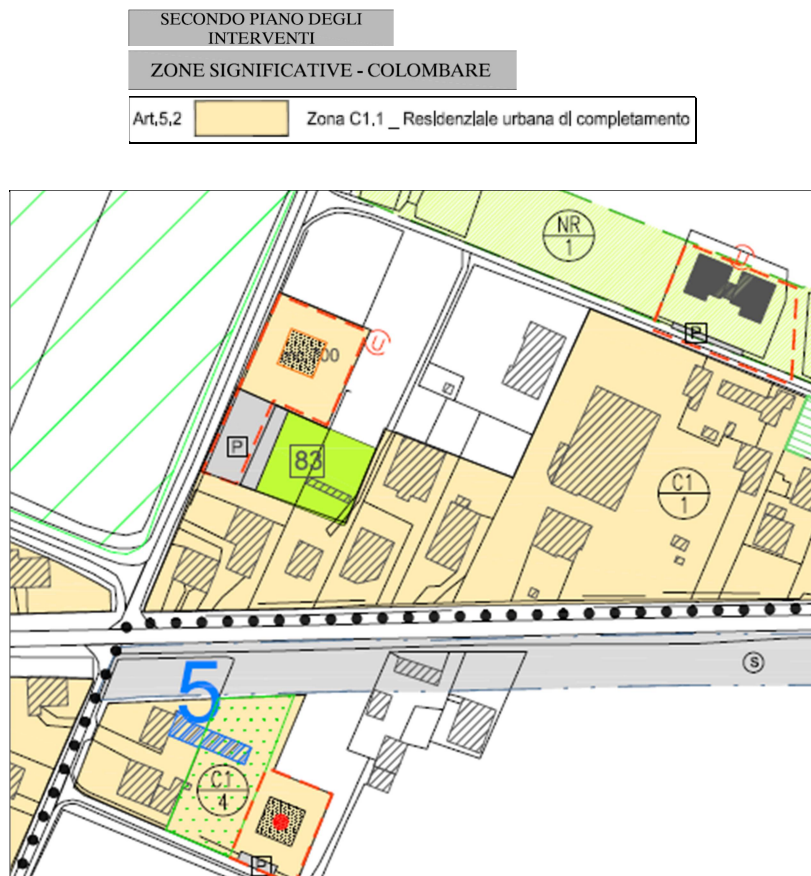
Riguardo alle altezze difformi del Magazzino, un'eventuale mancata possibilità di sanatoria, renderà necessario il ripristino della controsoffittatura come da previsioni progettuali.

Il compenso del professionista incaricato per la presentazione delle due pratiche possono quantificarsi indicativamente in € 2.500,00.

**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.



**Abitazione - particella 379, subalterno 3**

Unità immobiliare in un contesto bifamiliare con accesso da Via Este nel Comune di Masi località Colombare.

**Consistenza immobiliare**

*Piano Terra:* ingresso-soggiorno, cucina, anti bagno, bagno e garage.

*Piano Primo:* disimpegno, due stanze da letto, bagno direttamente collegato al terrazzo.

**Caratteristiche generali:**

Copertura a falde, scala interna rampe in c.a. e rivestimento gradini ed alzate in marmo, solai in laterocemento armato, terrazzo sovrastante ai locali garage e bagno al piano terra.

Strutture verticali in muratura

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi interni a battente in legno e vetrocamera, porte in legno tamburato

Infissi esterni balconi alla veneta per finestre e portefinestre in okumè laccato

manto di copertura in tegole di laterizio

Lattonomie materiale: lamiera preverniciata

Pareti esterne materiale: muratura in laterizio

rivestimento: intonaco civile tinteggiato

Pavimentazione Interna materiale: piastrelle di ceramica.

Portoncini di ingresso tipologia: ante a battente con oscuri alla veneta.

Basculante garage in ferro verniciato.

Rivestimento cucina in piastrelle in ceramica

Rivestimento bagno in piastrelle in ceramica

Rivestimento Pareti e soffitti delle stanze con intonaco civile tinteggiato

**Impianti:**

Allacciamenti e/o contatori ai servizi di forniture (energia elettrica, acqua e gas metano )di ogni singola unità dell'edificio.

**Elettrico** sottotraccia - conformità allegata al Certificato di Abitabilità

**Gas** tipologia: con tubazioni a vista

alimentazione: metano con caldaia posta all'interno del locale cucina

rete di distribuzione con tubi in rame

conformità allegata al Certificato di Abitabilità

**Idrico** tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale

conformità allegata al Certificato di Abitabilità

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

conformità: da verificare

**Termico:** autonomo

alimentazione: metano

rete di distribuzione: tubi in rame

diffusori: termosifoni in acciaio

conformità allegata al Certificato di Abitabilità

**Stato di manutenzione generale:** discreto.

L'unità abitativa presenta evidenti presenze di muffe, al piano terra in maniera evidente nel locale bagno, complici le infiltrazioni del lucernario ad esso sovrastante ubicato sul terrazzo al piano



primo e nel locale garage soprattutto sul soffitto, anch'esso sovrastato dalla terrazza scarsamente isolata. Le stanze da letto del piano primo danno evidenza dei medesimi fenomeni sia sui soffitti che su alcune pareti verticali, generando insalubrità abitativa

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

### Garage - foglio 10, particella 379, subalterno 2

Garage al piano terra con ingresso, a mezzo di porta basculante in ferro verniciato, dal cortile interno comune.

Locale in normale discreto stato conservativo, intonacato e tinteggiato, pavimenti in piastrelle di ceramica, impianto elettrico sottotraccia, interruttore e punto luce a soffitto.

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

### Magazzino - foglio 10, particella 377

Edificio aderente nella parte retrostante dell'abitazione.

#### Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura a due falde in tegole di laterizio

Lattenerie in lamiera preverniciata

Pareti in muratura in laterizio

Rivestimento: intonaco civile nella parte esterna ed al grezzo nella parte interna.

Pavimentazione Interna in getto di cemento liscio.

Portone in ferro zincato a due ante.

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

### Descrizione area scoperta

Superficie circostante l'edificio sui 3 lati che caratterizza la viabilità al servizio delle unità ed un piccolo scoperto a sud.

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

## 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:* semiperiferia

*Tipo di Contratto:* Compravendita

*Destinazione Prevalente:* Residenziale

*Tipologia Edilizia:* bifamiliare

*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** – porzione di edificio di abitazione di tipologia accostata disposto ai piani terra e primo, compravenduto in data 06/06/2022 al prezzo di € 30.000, ubicato in Comune di Masi (PD), in via V. Veneto n. [REDACTED], costruito in data antecedente il 01/09/1967, iscritto al N.C.E.U. Fg. 17 mapp. 207, bagni n. 1, classe energetica G

**Comparabile B** – porzione di edificio di abitazione di tipologia accostata disposto ai piani terra e primo, compravenduto in data 25/02/2022 al prezzo di € 12.500, ubicato in Comune di Masi (PD), in via Este n. [REDACTED], costruito in data antecedente il 01/09/1967, iscritto al N.C.E.U. Fg. 17 mapp. 394, bagni n. 1, classe energetica G

#### 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 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, al comparabile A è stato attribuito il numero 2 mentre al comparabile B il numero 1 ed al subject è stato attribuito il numero 3 in quanto edificato più recentemente. Lo scoglio tra un valore ed un altro è pari a € 25.000 che identifica le opere di ristrutturazione, di manutenzione, di finiture ed impiantistiche.

- *Classe Energetica (CEN)*: La caratteristica classe energetica identifica il grado di rendimento energetico dell'edificio/unità immobiliare, ed è desumibile dall'attestato di prestazione energetica allegato ai titoli di provenienza per quanto riguarda i comparabili mentre per il subject, essendone sprovvisto, è stata attribuita in via presunta la classe energetica "F".

Considerato che i comparabili hanno una classe energetica differente, sono state effettuate decurtazioni al valore con l'utilizzo di tabelle ottenute a seguito di studi su matrici in uso al sottoscritto.

### 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

Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (€)	30.000,00	12.500,00	Incognita
Data DAT (mesi)	21	25	0
Superficie principale SUP (mq)	140,50	189,26	117,76
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	22,30
Locale Accessorio ACC (mq)	86,04	0,00	66,89
Portico POR (mq)	0,00	0,00	19,13
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	18,12
Area esterna SUE (mq)	351,00	0,00	487,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00





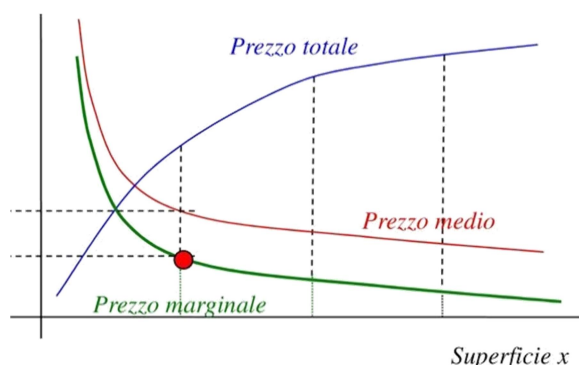
Servizi SER (n)	1	1	2
Livello del piano LIV (n)	0	0	0
Stato di manutenzione STM (n)	2	1	3
Classe energetica (n)	1	1	2

<b>Indici Mercantili</b>	
<b>Indice e informazione</b>	<b>Importo</b>
$p(\text{DAT})/\text{PRZ} \backslash (\text{annuale})$	0,010
$p(\text{BAL})/p(\text{SUP})$	0,350
$p(\text{ACC})/p(\text{SUP})$	0,700
$p(\text{POR})/p(\text{SUP})$	0,400
$p(\text{BOX})/p(\text{SUP})$	0,600
$p(\text{SUE})/p(\text{SUP})$	0,150
Costo intervento manutenzione (€)	25.000,00

<b>Calcolo superficie commerciale</b>	<i>mq.</i>
<b>SUP commerciale comparabile A</b>	253,38
<b>SUP commerciale comparabile B</b>	189,26
<b>SUP commerciale subject</b>	263,96
<b>Calcolo del prezzo marginale</b>	
<b>Prezzo medio comparabile A</b>	118,40
<b>Prezzo medio comparabile B</b>	66,05
<b>Prezzo marginale superficie principale (pSUP)</b>	66,05

### 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 ( $\pi$ ) ed il tutto moltiplicato sigma ( $\sigma$ ) 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 (Psup espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria ( $pSUP_i$  espresso in euro/mq):

$$pSUP_i = \delta_i pSUP$$

- **Stato Manutentivo:** riguarda lo stato di manutenzione delle unità immobiliari, tenuto conto delle epoche di costruzione e/o ristrutturazione dei comparabili e del subject ed anche del loro stato conservativo. Il "costo intervento di manutenzione" corrisponde al valore dello scalino tra un punteggio e l'altro.

- **Servizio Igienico:** il prezzo marginale del servizio igienico viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Servizio Igienico ( $pSER$  espresso in euro a servizio):

$$pSER = C \left(1 - \frac{v}{t}\right)$$

Calcolo del costo deprezzato	
Costo (€)	15.000,00
Vetustà (t)	18
Vita attesa (n)	30
Costo dep. (€)	6.000,00

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

Prezzo marginale	$p(\dots) A$	$p(\dots) B$
$p(DAT)$ (€/mese)	25,00	10,42
$p(SUP)$ (€/mq)	66,05	66,05



<i>p(BAL) (€/mq)</i>	23,12	23,12
<i>p(ACC)/p(SUP) (€/mq)</i>	46,23	46,23
<i>p(POR)/p(SUP) (€/mq)</i>	26,42	26,42
<i>p(BOX)/p(SUP) (€/mq)</i>	39,63	39,63
<i>p(SUE)/p(SUP) (€/mq)</i>	9,91	9,91
<i>p(SER) (€)</i>	6.000,00	6.000,00
<i>p(STM) (€)</i>	25.000,00	25.000,00
<i>p(CLASSE EN.) (€)</i>	-10.833,92	-10.833,92

### 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.

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

<i>Prezzo e caratteristica</i>		<i>Unità A</i>	<i>Unità B</i>
<i>PRZ</i>	(€)	30.000,00	12.500,00
<i>DAT</i>	(€)	-525,00	-260,42
<i>SUP</i>	(€)	-1.501,90	-4.722,34
<i>BAL</i>	(€)	515,49	515,49
<i>ACC</i>	(€)	-885,36	3.092,51
<i>SOP</i>	(€)	505,39	505,39
<i>BOX</i>	(€)	718,06	718,06
<i>SUE</i>	(€)	1.347,35	4.824,71
<i>SER</i>	(€)	6.000,00	6.000,00
<i>STM</i>	(€)	25.000,00	50.000,00
<i>CL.EN.</i>	(€)	10.833,92	10.833,92
<b>PREZZI CORRETTI</b>		<b>72.007,96</b>	<b>84.007,32</b>

### Reconciliation e stima

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

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 78.007,64$$

### 8.2 Fonti di informazione.

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



**8.3 Valutazione corpo:**

Appartamento al Piano secondo € 78.007,64

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Più probabile valore di mercato	€	78.007,64
- Riduzione del valore del 15% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	€	11.701,15
- Decurtazione per regolarizzazione catastale	€	500,00
- Decurtazione per regolarizzazione edilizia	€	3.016,00

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 62.790,49

**Prezzo di vendita del lotto che si arrotonda ad € 63.000,00**  
**(€urosessantatremila//00centesimi)**

**Documentazione allegata:**

- Allegato 1 ) relazione fotografica
- Allegato 2 ) visure catastali, estratto di mappa, planimetrie catastali
- Allegato 3 ) atto di provenienza
- Allegato 4 ) visure ipotecarie
- Allegato 5 ) documentazione edilizia - urbanistica
- Allegato 6 ) comparabili
- Allegato 7 ) avvisi

Data 13/03/2024

L'Esperto alla stima  
**geom. Gian Luigi Targa**