

# TRIBUNALE DI ROVIGO

## Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da: **SIENA NPL 2018 S.r.L.**  
**Rappresentata da Juliet S.p.A.**

contro:



N° Gen. Rep. **09/2023**

data udienza  
ex art. 569 c.p.c.: **08.09.2023 ore 9,30**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **I.V.G.**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



Esperto alla stima:

Geom. **Massimo Chiarelli**

con studio in: Rovigo Viale Trieste n.23

telefono 0425/26338

email: [gmtchiarel@libero.it](mailto:gmtchiarel@libero.it) – [geometramassimochiarelli@gmail.com](mailto:geometramassimochiarelli@gmail.com) - p.e.c.: [massimo.chiarelli@geopec.it](mailto:massimo.chiarelli@geopec.it)

codice fiscale:CHRMSM58M02H620V – partita IVA: 00666990296



REV-IT/CNGeGL/2020/13



IMQ-VI-1707003 UNI 11558/2014  
Valutatori immobiliari



**QUESITO**

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.

- a. 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.
- b. 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 informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.
- c. 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.
- d. 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 ci 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 ci 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.
- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in



ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n.47, ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo a sanatoria;

- la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e che vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 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. ALLEGI** 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 il formato informatico 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 formato informatico, al nominato custode giudiziario.
- 6. INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta 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 EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.



**LOTTO UNICO**

**Fabbricato ad uso civile abitazione con circostante area libera da costruzioni  
Ubicato in Provincia di Rovigo, Comune di Rosolina, Via Venezia n.26 – Via Morosini**



La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Quota e tipologia del diritto

**556/1000** diritto di usufrutto (Immobile A)

**5/9** diritto di proprietà (Immobile B)

In ditta

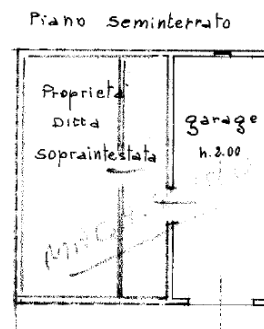
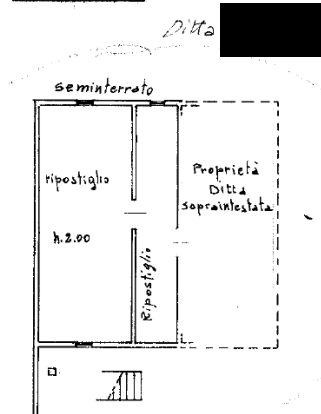
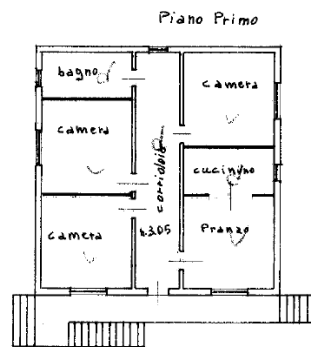
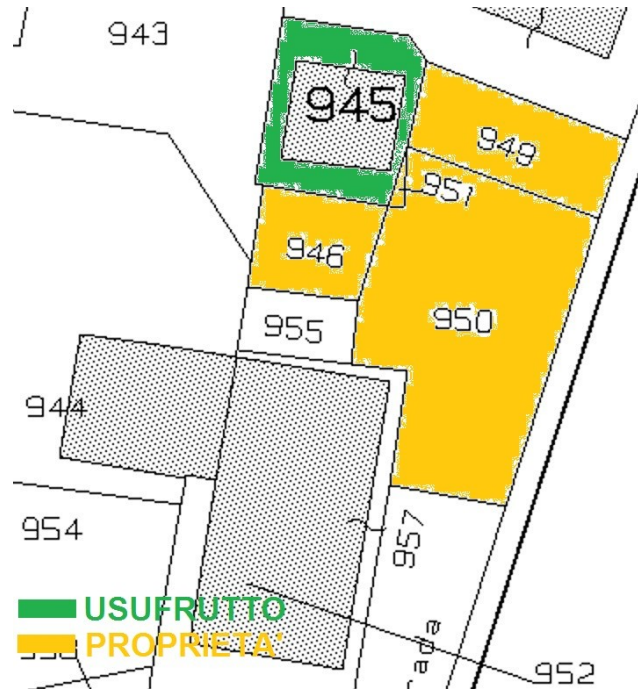
**Identificazione catastale (all.nn.1-2-3)**

CATASTO FABBRICATI		IMMOBILE A										
Comune di Rosolina												
In ditta [REDACTED] - Quota di 556/1000 diritto di usufrutto												
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Indirizzo	Z.C.	Micro Zona	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.Cat.	Rendita €.	
	5	945	1	Via Venezia 54 P.T-1	1		A3	1	5,0 vani	121 mq	271, 14	
	5	945	2	Via Venezia 26 PT	1		C2	1	103 mq.	115 mq	180,86	
CATASTO TERRENI												
Comune di Rosolina												
Part.1 - Aree di enti urbani e promiscui												
Sez.	Fg.	Part.	Qual.	Superficie								
	5	945	E.U.	00.02.34								

CATASTO FABBRICATI		IMMOBILE B										
Comune di Rosolina												
In ditta [REDACTED] - Quota di 5/9 diritto di proprietà												
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Indirizzo	Z.C.	Micro Zona	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.Cat.	Rendita €.	
	5	946		Via Venezia 26 PT			F1		115 mq.			
	5	951		Via Rosolina Mare PT			F1		7 mq.			
	5	949		Via Rosolina Mare 11 PT			F1		164 mq.			
	5	950	1	Via Rosolina Mare PT			F1		541 mq.			



CATASTO TERRENI									
Comune di Rosolina									
Part.1 - Aree di enti urbani e promiscui									
Sez.	Fg.	Part.	Qual.	Superficie					
	5	946	E.U.	00.01.15					
	5	951	E.U.	00.00.07					
	5	949	E.U.	00.01.64					
	5	950	E.U.	00.05.41					



L'attuale identificazione catastale dei beni deriva da:  
**Immobile A**

- ▶ C.F. fg.5, mapp.945, sub 1 dal mapp.555 sub.1
- ▶ C.F. fg.5, mapp.945, sub 2 dal mapp.555 sub.2



Immobile B

- ▶ C.T. fg.5, mapp.946 dal mapp.715 che a sua volta è derivato dal mapp.205
- ▶ C.T. fg.5, mapp.951 dal mapp.716 che a sua volta è derivato dal mapp.205
- ▶ C.T. fg.5, mapp.950 dal mapp.716 che a sua volta è derivato dal mapp.205
- ▶ C.T. fg.5, mapp.949 dal mapp.250

Confini:

Per l'area come indicati nell'estratto di mappa

N – mapp.948

E – Via Morosini

S – mapp.952,957

O – mapp.943,944

Alla data del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** l'immobile risultava censito con la medesima identificazione attuale, sia al C.T. che al C.F.

Dagli accertamenti eseguiti, si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene acquisito dalla presente procedura esecutiva, con le risultanze catastali, del servizio di pubblicità immobiliare e dello stato di fatto, per ciò che riguarda la toponomastica, la destinazione d'uso, l'individuazione e la consistenza catastale.

**Conformità catastale:**

Dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato alla data del sopralluogo (09.05.2023) e la rappresentazione grafica riportata sulle planimetrie catastali, è stato accertato che lo stato dei luoghi, la forma, l'altezza da terra, la distribuzione interna degli spazi interni, la loro destinazione d'uso, la posizione delle aperture (porte e finestre), risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità.

Unica leggera difformità è rappresentata da una partizione interna in legno, installata per ricavare un vano ingresso, con lo scopo di dividere la zona giorno dalla zona notte.

Per tale partizione ne è stata prevista la rimozione e, pertanto, nulla osta alla regolarità catastale.

Quanto alle altezze utili interne dell'appartamento e del piano seminterrato, sono state evidenziate lievi divergenze tra quanto rilevato in loco e quanto indicato sulla planimetria catastale (altezze variabili da ml.3,04 a ml.3,07 rispetto all'altezza di ml.3,05 riportata sulla rappresentazione grafica catastale dell'appartamento e ml.2,02 al piano seminterrato rispetto a ml.2,00 indicata sulla planimetria catastale).

Le divergenze, rientranti nelle tolleranze previste dall'art.34 bis del DPR 380/01, non costituiscono difformità edilizie per le quali si renda necessaria una loro regolarizzazione.

**Per quanto sopra, allo stato attuale, si dichiara la conformità catastale del bene.**

Si precisa, infine, che eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'area di pertinenza esclusiva, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente verificate/rettificate su richiesta del futuro aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari confinanti.

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

Fabbricato residenziale di tipo isolato, elevato su un piano fuori terra oltre al seminterrato, composto da appartamento al piano primo e locali accessori ad uso ripostigli al piano seminterrato, con sottostante e circostante area cortiliva di pertinenza (mapp.945), nonché circostante area libera da costruzioni, parte della quale (mapp.950,946,949) pertinenziale a fabbricati a destinazione artigianale e ad uso commerciale (i fabbricati non sono oggetto della presente), come si legge nel quadro D della nota di trascrizione del 07.08.2003 R.G.n.5088 – R.P.n.3206, relativa alla convenzione edilizia stipulata con il Comune di Rosolina con atto Notaio L.Penzo di Adria del 30.07.2033 rep.n.29120.

Ubicazione: Provincia di Rovigo, Comune di Rosolina, Via Via Venezia n.26, con accesso anche da Via Morosini.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale-turistico commerciale a traffico sostenuto.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista dei necessari servizi di urbanizzazione Primaria.

Servizi offerti dalla zona: tutti i maggiori servizi sono presenti nel centro abitato del Comune di Rosolina che dista ad un paio di chilometri

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale- agricola-turistica.



**3.STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo (09.05.2023), il fabbricato risultava essere nella disponibilità ed utilizzato da [REDACTED]

Dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rovigo – Ufficio Territoriale di Adria, è stata fornita attestazione che non risultano registrati, alla data del 31.03.2023, contratti di locazione e comodati in essere intestati, quali dante causa, al soggetto esecutato relativamente agli immobili indicati. **(all.n.4)**

**4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (all.n.5)****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** con verifiche del 01.08.2023, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Venezia – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, non risultano domande giudiziali né altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto riportate.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** dalla documentazione reperita, l'esecutata risulta essere [REDACTED]

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:** convenzione edilizia con il Comune di Rosolina - Atto Notaio L.Penzo di Adria del 30.07.2033 rep.n.29120, trascritto a Chioggia 07.08.2003 R.G.n.5088 – R.P.n.3206

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:** Servitù di passaggio pedonale e carraio della larghezza di ml.5 (cinque) attraverso il confine nord dei mappali 950 (ex 716/a) e 946 (ex 715/e), per accedere alla e dalla Via Morosini. Detta servitù è riportata nel quadro D della nota di trascrizione dell'atto Notaio L.Penzo di Adria del 17.07.2003 rep.n. 28961/10755, trascritto a Chioggia il 25.07.2003 R.G.n.4664 – R.P.n.2947

Con l'atto summenzionato, l'esecutata ha ceduto ad [REDACTED] la nuda proprietà sui beni censiti al C.F. fg.5, mapp.945 sub.1 [a3] e sub.2 [c2] e C.T. fg.5, mapp.945, E.U., riservandosi l'usufrutto generale vitalizio per la quota di 5/9.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:****Ipoteca giudiziale attiva**

a favore di **SIENA N.P.L. 2018 S.r.L.**

contro [REDACTED]

derivante da decreto ingiuntivo

importo ipoteca: importo ipoteca €.65.000,00, importo capitale €.44.920,39

atto giudiziario Tribunale di Rovigo del 25.09.2020 rep. 837, iscritto a Chioggia il 15.03.2022, R.G.n. 1474 – R.P.n. 224.

Relativamente a:

Quota: 5/9 proprietà sui beni censiti al CF – Comune di Rosolina - fg.5 – mappali 950/1, 951, 949 e 946

Quota: 556/1000 diritto usufrutto sui beni censiti al CF – Comune di Rosolina - fg.5 – mappali 945/1 e 945/2

**4.2.2 Pignoramenti:****Pignoramento**

a favore di **SIENA N.P.L. 2018 S.r.L.**

contro [REDACTED]

derivante da verbale di pignoramento immobili

atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo in data 30.12.2022 rep.n.2829, trascritto a Chioggia in data 17.02.2023 ai nn. R.G.816 – R.P.615.

Relativamente a:

Quota: 5/9 proprietà sui beni censiti al CF – Comune di Rosolina - fg.5 – mappali 950/1, 951, 949 e 946

Quota: 556/1000 diritto usufrutto sui beni censiti al CF – Comune di Rosolina - fg.5 – mappali 945/1 e 945/2

**4.2.3 Altre iscrizioni:** non ricorre il caso

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:** in data del 01.08.2023 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rovigo – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali e presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Venezia – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Chioggia, sono stati effettuati gli aggiornamenti della certificazione notarile ventennale in atti, riferiti alla data suindicata.

A carico degli esecutati non sono emerse nuove formalità oltre a quelle sopra evidenziate, né variazioni catastali dei beni pignorati.

**4.3 Misure Penali**



Non conosciute

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale

- ▶ Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non ricorre il caso
- ▶ Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia da ritenersi a carico dell'eventuale aggiudicatario: non ricorre il caso
- ▶ Millesimi di proprietà: non ricorre il caso
- ▶ Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no
- ▶ Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---
- ▶ Attestazione Prestazione Energetica: non presente
- ▶ Indice di prestazione energetica: non conosciuto
- ▶ Note indice di prestazione energetica: ---
- ▶ Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (all.n.6)

In premessa si precisa che sul bene pignorato non risultano esservi vincoli di diritto pubblico, se non quelli derivanti dal P.R.G. vigente, ma vi sono diritti reali di godimento a favore di terzi.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Diritto di: **Proprietà per 3/9 dal 19.06.1981 al 14.04.1997**

In forza di:

- denuncia di successione in morte di [REDACTED], deceduto in data [REDACTED], successione registrata in data 30.10.1981 al n.25 vol.321, trascritta a Chioggia in data 26.11.1981 R.G.n.4702 – R.P.n.3996;
- denuncia di successione in morte di [REDACTED], deceduto in data [REDACTED], successione registrata in data 11.05.2000 al n.42 vol.401, trascritta a Chioggia in data 26.02.2001 R.G.n.1138 – R.P.n.751;
- per entrambe le denunce di successione sopra evidenziate, vi è stata l'accettazione tacita di eredità, con atto Notaio L.Penzo di Adria del 16.07.2003 rep.n. 28961/10755, trascritto a Chioggia il 07.02.2023 R.G.n.608 – R.P.n.467.

Nel quadro D della nota di trascrizione si legge:

*"con l'atto di compravendita a rogito del notaio Penzo Livio di Adria in data 16.07.2003 rep.n.28961/10755, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio di Chioggia in data 25.07.2003 ai nn.4664/2947, i [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] successione registrata in data 30.10.1981 al n.25 vol.321 e ancora registrata in data 11.05.2000 al n.42 vol.401 presso l'Ufficio del Registro di Adria e trascritte rispettivamente in data 26.11.1981 ai nn.4702/3996 e in data 26.02.2001 ai nn.1138/751. Si precisa che con l'atto dispositivo di cui sopra sono stati oggetto di compravendita solo parte dei beni riportati in questa nota, ma comunque derivanti dalle successioni come sopra indicate".*

I beni, in entrambe le denunce di successione, sono indicati con le identificazioni catastali originarie.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/9 sul bene, tra gli altri, censito al C.F. – fg.5, particella 250, categ. A5

Diritto di: Proprietà per 2/9 sui beni, tra gli altri, censiti al C.T. fg.5, particella 205 consistenza di are 48.11 e particella 250 consistenza are 4.20

**dal 14.04.1997 al 24.10.2001**

In forza di decreto di trasferimento immobili.

Atto giudiziario Tribunale di Rovigo del 14.04.1997, rep.n.362, trascritto a Chioggia in data 02.05.2001 R.G.n.2614 – R.P.n.1750.

I beni sono indicati con le identificazioni catastali originarie.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Diritto di: **Proprietà per 2/9** sui beni, tra gli altri, censito al C.F. – fg.5, particella 250, Categ. A5, particella 555 sub.1 categ.A3, particella 555 sub.2 categ.C2

Diritto di: **Proprietà per 2/9** sui beni, tra gli altri, censiti al C.T. fg.5 particella 205 consistenza di are 18.56, particella 250 consistenza are 4.20, fg.5 particella 716 E.U. consistenza are 23.49, fg.5 particella 716 E.U. consistenza are 6.06

**dal 24.10.2001 al 16.07.2003**



In forza di decreto di trasferimento immobili.

Atto giudiziario Tribunale di Rovigo del 24.10.2001, rep.n.1480, trascritto a Chioggia in data 24.12.2001 R.G.n.7750 – R.P.n.5108.

Nel quadro D della nota di trascrizione si legge:

*"il Giudice dell'esecuzione letta l'istanza di correzione del 26.9.2001 dal Procuratore di ██████████, aggiudicataria di quote di beni pignorati oggetto dell'esecuzione immobiliare n.73/90, ritenuto che il decreto di trasferimento contiene dati dei beni non aggiornati catastalmente e che peraltro è necessario procedere alla correzione di errori materiali, si ritiene di procedere alla rettifica, integrazione e modifica del decreto emesso il 14.4.1997"*

I beni sono indicati con le identificazioni catastali originarie.

A seguito di detti atti, l'esecutata alla data del 24.10.2001, acquisisce la quota indivisa di 5/9 della piena proprietaria sui beni, individuati con le loro identificazioni originarie, così riassumibili: fg.5, particella 250, Categ. A5, particella 555 sub.1 categ.A3, particella 555 sub.2 categ.C2, C.T. fg.5 particella 205 consistenza di are 18.56, particella 250 consistenza are 4.20, fg.5 particella 716 E.U. consistenza are 23.49, fg.5 particella 716 E.U. consistenza are 6.06.

### Titolare/Proprietario:

Diritto di: Usufrutto per la quota di 556/1000 sui beni, censiti al C.F. – fg.5, particella 945 sub.1 categ.A3, particella 9455 sub.2 categ.C2 ed al C.T. – fg.5, mapp.945 E.U. consistenza are 2.34

Diritto di: Proprietà per la quota indivisa di 5/9 sui beni censiti al C.F. fg.5 particella 946 categ.F1 consistenza di are 1.15, particella 951 categ.F1 consistenza di are 0.07, particella 949 categ.F1 consistenza di are 1.64, particella 950 sub.1 categ.F1 consistenza di are 5.41 ed al C.T. fg.5 particella 946 E.U. di are 1.15, particella 951 E.U. di are 0.07, particella 949 E.U. di are 1.64, particella 950 E.U. di are 5.41.

### dal 16.07.2003 ad oggi

In forza atto di compravendita Notaio L.Penzo di Adria del 16.07.2003 rep.n.28961/10755, trascritto a Chioggia in data 25.07.2003 R.G.n.4664 – R.P.n.2947, con il quale l'esecutata ha ceduto la nuda proprietà per la quota di 5/9 ad ██████████ sui beni identificati al C.F. – fg.5, particella 945 sub.1 categ.A3, particella 9455 sub.2 categ.C2 ed al C.T. – fg.5, mapp.945 E.U. consistenza are 2.34.

### 7.PRATICHE EDILIZIE: (all.n.7)

Per l'immobile in oggetto, presso il Comune di Rosolina, non è stata reperita documentazione idonea per la verifica della sua regolarità urbanistico edilizia, eccetto il titolo edilizio sotto riportato.

Poiché l'unico elaborato grafico disponibile è la planimetria catastale risalente al 19.01.1978, si presume che l'immobile possa essere stato realizzato tra gli anni '60 e '70 del secolo scorso.

Non si è in grado, però, di garantire la conformità urbanistico-edilizia del bene, sebbene, rispetto alla situazione riportata sulla planimetria catastale del 1978, non siano state riscontrate evidenti difformità, se non quelle riportate nel paragrafo "conformità catastale" e che di seguito si ripropongono:

1. leggera difformità rappresentata da una partizione interna in legno, installata per ricavare un vano ingresso, con lo scopo di dividere la zona giorno dalla zona notte. Per tale partizione ne è stata prevista la rimozione.
2. altezze utili interne dell'appartamento e del piano seminterrato, con lievi divergenze da quanto indicato sulla planimetria catastale (per l'appartamento altezze variabili da ml.3,04 a ml.3,07 rispetto all'altezza di ml.3,05, per il piano seminterrato ml.2,02 rispetto all'altezza di ml.2,00). Le divergenze, rientranti nelle tolleranze previste dall'art.34 bis del DPR 380/01, non costituiscono difformità edilizie per le quali si renda necessaria una loro regolarizzazione.

### Numero pratica:

**P.E. n.127/2021**

Intestazione:

Tipo pratica:

Per lavori:

Presentazione:

██████████

C.I.L. per interventi in attività edilizia libera

ripasso copertura fabbricato

17.06.2021 prot.n.12096

### 7.1 Conformità edilizia:

Per i motivi suesposti, lo scrivente non è nella condizione di poter esprimere un parere sulla conformità edilizia del bene.

Sono comunque stati stimati i costi per la rimessa in pristino della lieve difformità illustrata al punto 1, quantificandoli in €.500,00, poi detratti dal probabile valore di mercato stimato.



Si precisa che gli importi sopra evidenziati, in quanto indicativi, ma non esaustivi, potranno essere soggetti ad eventuali rettifiche e/o conguagli (sia in più sia in meno) nel caso di diverse indicazioni da parte dell'Ufficio Tecnico competente.

Non escludendo la possibilità che vi possano essere titoli edilizi non forniti allo scrivente, ai fini della verifica della conformità in oggetto, sarà cura dell'eventuale aggiudicatario, effettuare una verifica preventiva presso l'U.T. Comunale competente.

**Per quanto non si è in grado di esprimere un parere nel merito della conformità edilizia.**

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico:

Zona omogenea:

Strumento urbanistico:

Zona omogenea:

P.R.G.

verde agricolo fascia di rispetto stradale e fluviale

P.A.T.

Ambito territoriale omogeneo a prevalente destinazione agricola

Area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale

Area sondabile e/o a ristagno idrico

Vincolo paesaggistico – aree di notevole interesse pubblico D.Lgs.42/2004

si

No

No

SI

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

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

Tavola PRG – Verde agricolo fascia di rispetto stradale e fluviale

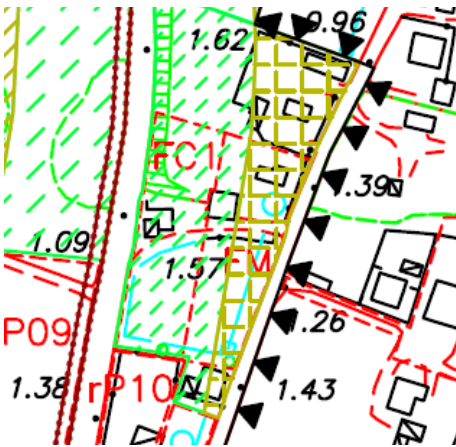
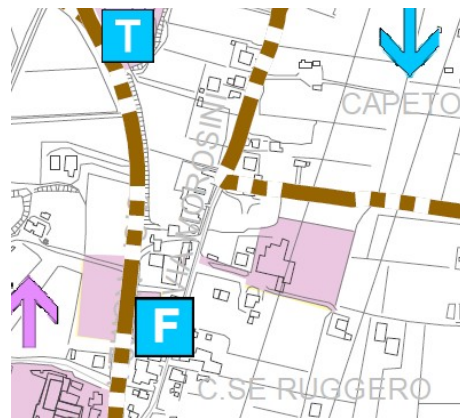


Tavola PAT – Carta di raffronto tra PAT e PRG -



PAT – carta della trasformabilità – Area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale

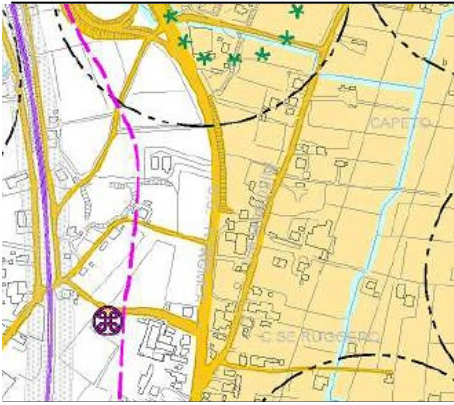


PAT – carta della fragilità – area sondabile e/o a ristagno idrico



PAT – carta dei vincoli e della pianificazione territoriale  
Vincolo paesaggistico – aree di notevole interesse pubblico D.Lgs.42/2004





### Descrizione

Fabbricato residenziale di tipo isolato, elevato su un piano fuori terra oltre al seminterrato, composto da appartamento al piano primo e locali accessori ad uso ripostigli al piano seminterrato, con sottostante e circostante area cortiliva di pertinenza (mapp.945), nonché circostante area libera da costruzioni, parte della quale (mapp.950,946,949) pertinenziale a fabbricati a destinazione artigianale e ad uso commerciale, ubicato Provincia di Rovigo, Comune di Rosolina, Via Via Venezia n.26, con accesso anche da Via Morosini.



#### DESCRIZIONE GENERALE IMMOBILE A (mapp.945) – FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE **(all.n.8)**

Trattasi di fabbricato del tipo isolato, disposto su un piano fuori terra oltre al seminterrato, con modesta area cortiliva di pertinenza, avente struttura in elevazione in muratura di laterizio, solai di piano e struttura della copertura in latero-cemento, pareti esterne intonacate e tinteggiate, manto di copertura in tegole di laterizio. Tutte le finiture presentano insufficiente stato di conservazione e manutenzione.

Il bene è composto al piano primo da appartamento costituito da ingresso, pranzo-cucinino, disimpegno zona notte, tre letto e bagno, mentre al piano seminterrato da locali ad uso ripostiglio (uno dei quali utilizzato a garage).

L'appartamento ha pavimenti di tutti i locali in marmette di cemento; pareti con finitura ad intonaco successivamente tinteggiato; bagno dotato dei normali accessori d'uso; porte interne in legno, infissi di finestre in legno con vetrocamera ed avvolgibili esterni in pvc.

Le finiture presentano scadente stato di conservazione e manutenzione, tant'è che nei locali letto è presente umidità da condensa nei soffitti.

L'immobile è munito di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas metano di rete posta nel piano seminterrato e dotato di termosifoni in acciaio, impianto idrico collegato alla rete pubblica, impianto sanitario funzionante, impianto elettrico munito di sufficienti punti luce e prese.



Per gli impianti, da non ritenersi più a norma e da rifare, non sono stati reperiti e nemmeno consegnati i certificati di conformità; non è stato reperito e nemmeno consegnato, l'attestato di prestazione energetica.

--- \*\*\* ---



**DESCRIZIONE IMMOBILE B (mapp.946,949,950,951) - AREA CIRCOSTANTE LIBERA DA COSTRUZIONI**

La poca area scoperta, con accesso carrabile su Via Morosini e solo pedonale da Via Venezia, sviluppo planimetrico irregolare, giacitura pianeggiante e piano di campagna alla stessa quota della sede stradale di Via Morosini, ma a quota inferiore rispetto a quella di Via Venezia, risulta essere sistemata a corsia carraia (nella sua parte iniziale) ed a camminamenti pedonali per il fabbricato, con porzione sistemata a prato.

La proprietà è delimitata da termini certi che ne definiscono abbastanza attendibilmente lo sviluppo.

Parte dell'area scoperta (mapp.950,946,949) risulta essere pertinenziale a fabbricati a destinazione artigianale e commerciale (i fabbricati non sono oggetto della presente), come si legge nel quadro D della nota di trascrizione del 07.08.2003 R.G.n.5088 – R.P.n.3206, relativa alla convenzione edilizia stipulata con il Comune di Rosolina con atto Notaio L.Penzo di Adria del 30.07.2033 rep.n.29120.

**Limiti delle verifiche effettuate**

Per quanto riguarda il sopralluogo effettuato, si precisa che nel corso del medesimo, non sono state eseguite:

- indagini in merito all'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose quali amianto, rifiuti tossici o potenzialmente tali;



- le analisi del suolo e del sottosuolo, anche collegate alla presenza delle sostanze citate al punto precedente;
- il rilievo completo dell'area;
- verifiche (come indicato anche nel paragrafo "conformità catastale") in merito all'esercizio del diritto di proprietà, senza pertanto verificare se l'esercizio del diritto viene attuato nell'ambito dei confini o se provoca eventuali violazioni del diritto di proprietà di terzi.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione - 2011), Capitolo 19, indica che «il valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie commerciale computata possa essere rideterminabile mediante l'adozione di differenti criteri quali, ad esempio, il *Sistema Italiano di Misurazione – SIM*, l'Allegato C del d.P.R. 23.3.1998 n. 138, oppure la Norma Uni 10750.

Nel caso in oggetto, per la determinazione della consistenza, si è fatto riferimento al Sistema Italiano di Misurazione.

I criteri di determinazione della superficie sono i seguenti:

a) l'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) il dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- balconi (con vista), 30%;
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

*Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:*

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimessa/garage, 50%;
- posto auto coperto, 30%;

*Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:*

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tipo di consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.



- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali

verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

#### IMMOBILE A – Fabbricato ad uso civile abitazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione P.1°	S.E.L.	113,96	1,00	113,96
Ballatoio arrivo scale esterne	S.E.L.	13,86	0,30	4,14
Locali accessori P.S1	S.E.L.	113,96	0,50	56,98
Complessivamente		<b>241,78</b>		<b>175,08</b>
Area di pertinenza	Sup.catastale	<b>234</b>	0,03	<b>7,02</b>
<b>Superficie commerciale</b>	<b>complessiva</b>			<b>182,10</b>

#### IMMOBILE B – area circostante libera da costruzioni

Destinazione	Parametro	Superficie mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Mapp.946	Sup.catastale	115	1,00	115
Mapp.949	Sup.catastale	164	1,00	164
Mapp.950	Sup.catastale	541	1,00	541
Mapp.951	Sup.catastale	7	1,00	7
<b>Superficie complessiva</b>				<b>827</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

#### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in liberomercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.



**Basi del valore**

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

➤ più probabile valore di mercato

Secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

➤ più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

**Più probabile valore di mercato del fabbricato (all.n.9-10-11)**

Stima a MCA

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach

Il market comparison approach è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente, di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato.

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato, ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

Il metodo di confronto del mercato perviene al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

**Più probabile valore di mercato dell'area libera da costruzioni (all.n.12)**

Per la determinazione del valore della quota della piena proprietà spettante all'esecutata sul terreno libero da costruzione circostante al fabbricato ad uso civile abitazione, si è prima determinato il valore del terreno edificato sottostante al fabbricato (mapp.245 di superficie mq.234), seguendo tale principio:





$$V_{imm} = V_F + V_{TE}$$

Dove:

$V_{imm}$  = Valore di mercato stimato dell'immobile (fabbricato + terreno edificato)

$V_F$  = Valore a costo di costruzione vetustato del fabbricato

$V_{TE}$  = Valore del terreno edificato

Il valore di mercato dell'immobile è stato stimato utilizzando il metodo a MCA, mentre il valore a costo di costruzione vetustato del fabbricato è stato stimato con il procedimento estimativo a costo di costruzione vetustato, utilizzando l'applicativo web "CRESME".

Per la determinazione del valore di mercato dell'area libera da costruzioni, è stato seguito il principio del valore di trasformazione che prevede che il valore del terreno edificato sia pari alla differenza tra il valore dell'area edificabile (liberata dalla costruzione esistente) ed il costo virtuale di demolizione della costruzione

$$V_{TE} = V_A - C_d \quad \text{da cui} \quad V_A = V_{TE} + C_d$$

### Più probabile valore in condizioni di vendita forzata

Detrazione maggiori costi

Detrazione, dal valore di mercato determinato in conformità con gli standard internazionali, di tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura. Questo valore deve essere temporalmente individuato perché la determinazione del valore di mercato è riferita al momento nel quale è effettuata la valutazione.

Il più probabile valore in condizioni di vendita forzata, pertanto, è stato ottenuto riducendo opportunamente il valore di mercato stimato in considerazione dell'immediatezza della vendita giudiziaria, dell'assenza di garanzia per vizi eventualmente derivanti dalla verifica dello stato legittimo dell'intero fabbricato e dei costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate;

### Highest and best use

Ai fini della determinazione del valore di mercato, il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso o quello più probabile (*HBU – highest and best use*).

L' *highest and best use*, ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile.

L'UBU è, pertanto, la destinazione maggiormente redditizia e si riferisce ad utilizzazioni fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico), legalmente consentite (vincolo giuridico), finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio) ed economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico). Dalle verifiche eseguite la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di stima è quella attuale (fabbricato residenziale), poiché si prevede che il valore di mercato con la destinazione attuale sia quello maggiore tra i possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

### 8.2 Fonti di informazione:

I dati impiegati nella stima derivano da una indagine di mercato condotta dal valutatore e dalle conoscenze personali dello stesso.

I testi bibliografici di riferimento per le consultazioni sono:

- Manuale delle stime immobiliari – prof.Marco Simonotti
- Prontuario delle stime immobiliari – prof.Marco Simonotti
- Codice delle valutazioni immobiliari – Tecnoborsa
- International Valuation Standards – edizione 2013
- Direttive ABI 2015

### 8.3 Valutazione corpi:

Stima a MCA (**per il procedimento di stima si vedano gli allegati n.9,10,11,12**) (*all.nn.9,10,11,12*)

Si precisa che il probabile valore di mercato stimato per il fabbricato, è valido per l'immobile considerato nello stato di fatto rilevato alla data del sopralluogo, sempre che detto stato di fatto risulti essere conforme alla normativa urbanistico-edilizio vigente.



**IMMOBILE A – Fabbricato ad uso civile abitazione**

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione P.1°	S.E.L.	113,96	1,00	113,96
Ballatoio arrivo scale esterne	S.E.L.	13,86	0,30	4,14
Locali accessori P.S1	S.E.L.	113,96	0,50	56,98
<b>Complessivamente</b>		<b>241,78</b>		<b>175,08</b>
Area di pertinenza	Sup.catastale	<b>234</b>	0,03	<b>7,02</b>
<b>Superficie commerciale complessiva</b>				<b>182,10</b>

**Valore di mercato dell'intera piena proprietà € 65.000,00**

**[1] Valore di mercato della quota di 556/1000 del diritto di usufrutto spettante all'esecutata € 13.733,00**

**IMMOBILE B – area circostante libera da costruzioni**

Destinazione	Parametro	Superficie mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Mapp.946	Sup.catastale	115	1,00	115
Mapp.949	Sup.catastale	164	1,00	164
Mapp.950	Sup.catastale	541	1,00	541
Mapp.951	Sup.catastale	7	1,00	7
<b>Superficie complessiva</b>				<b>827</b>

**Valore di mercato dell'intera piena proprietà € 42.177,00**

**[2] Valore di mercato della quota di 5/9 spettante all'esecutata € 23.500,00**

**Valore di mercato complessivo dei diritti spettanti all'esecutata sui beni pignorati € 37.233,00**

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 15% € 05.584,95
- Costi per regolarizzazione difformità: € 00.500,00
- Riduzione per vendita di una quota 10% € 03.723,30

**8.5 Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:**

€ 27.424,75  
**VALORE ARROTONDATO PER ECCESSO € 27.500,00**

**8.6 Dichiarazione di rispondenza**

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti dal committente e dagli uffici pubblici e messi a disposizione al perito.

Il perito valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto;
- l'elaborato peritale è stato redatto ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI del 07.11.2010;
- il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.



Allegati:

- 01) estratto di mappa
- 02) visure Catasto Terreni e Catasto Fabbricati
- 03) planimetrie catastali
- 04) dichiarazione Ufficio del Registro di Adria
- 05) visure Ufficio Servizio Pubblicità Immobiliare di Chioggia
- 06) nota titolo con il quale l'esecutata ha venduto la quota di 556/1000 della nuda proprietà.
- 07) pratiche edilizie
- 08) documentazione fotografica
- 09) tabulato di valutazione MCA
- 10) tabulato di valutazione costo di costruzione vetustato
- 11) tabulato calcolo diritto di usufrutto
- 12) tabulato calcolo valore di mercato area libera da costruzioni

Rovigo 08.08.2023

L'Esperto alla stima  
**Geom. Massimo Chiarelli**

