

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

PENELOPE SPV S.R.L.

contro:



N° Gen. Rep. **206/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17/05/2024 ore 9.00**

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 staggiati che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell'Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi, da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

1-PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in 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 insolite (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli. 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.



Bene in CENESELLI (RO), in via Zelo n. 1522

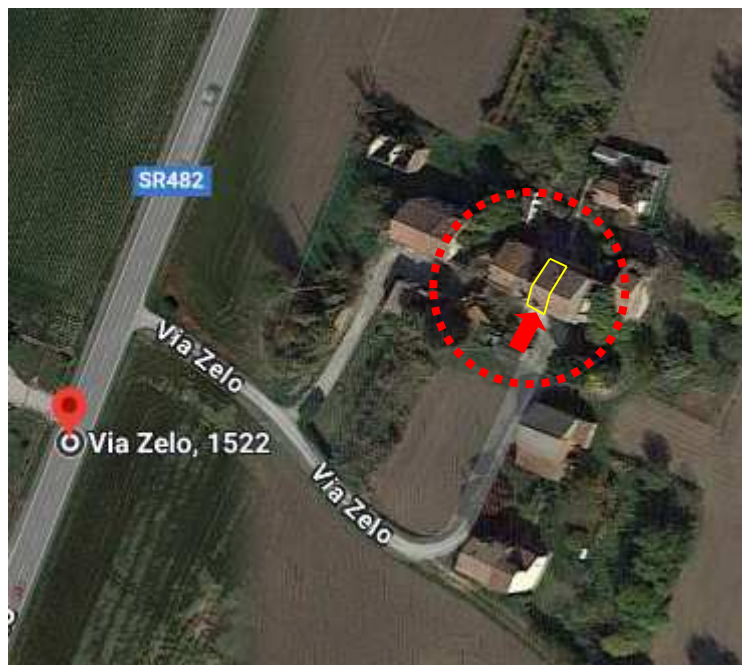
LOTTO UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? La documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio telematico, costituita da certificazione notarile, è risultata completa. La situazione dell'esecutata è stata aggiornata dal sottoscritto al 12/04/2024.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà in capo all'esecutata di porzione di edificio di tipologia accostata di vecchia edificazione, disposta ai piani terra e primo con soffitta, il tutto situato nella immediata periferia rispetto al centro abitato di Ceneselli, dal quale dista circa 3 km.



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

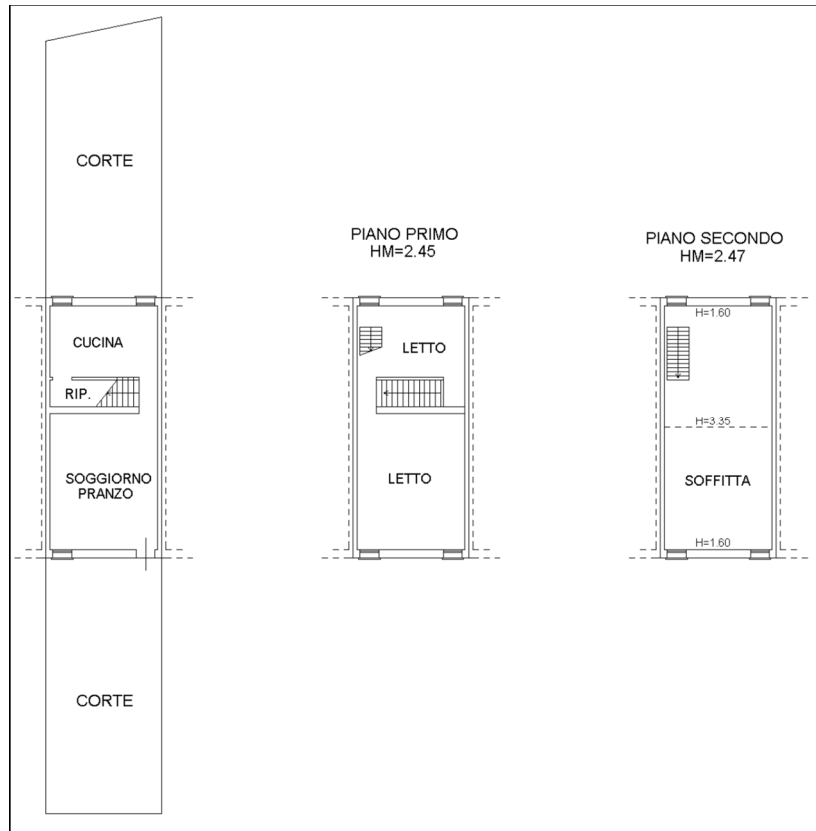
COMUNE DI CENESELLI
CATASTO FABBRICATI.

Intestazione:

_____ proprietà per 1/1

- foglio 25, particella 293, subalterno 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale 110 mq, rendita € 253,06 - indirizzo Via Zelo n. 1522 - piano T-1-2

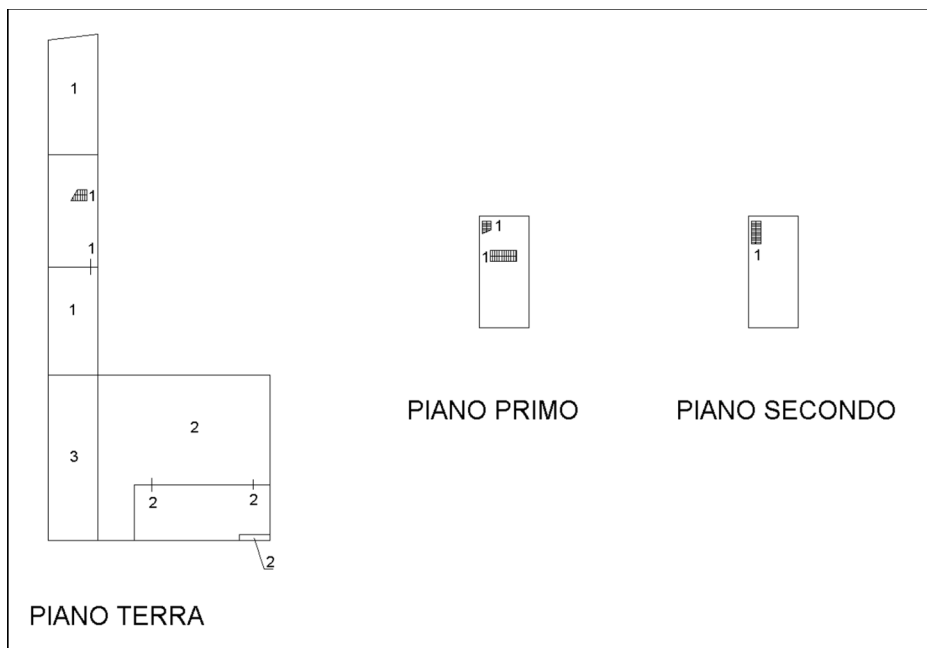




Intestazione:

BENE COMUNE NON CENSIBILE

- foglio 25, particella 293, subalterno 3, indirizzo Via Zelo - piano T (trattasi della corte comune ai sub. 1 e 2)



CATASTO TERRENI.**Intestazione:**

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI.

- **foglio 25, particella 293**, qualità ente urbano, superficie 413 mq (identifica i sedimi degli edifici ivi insistenti e l'area sottostante e circostante agli stessi di proprietà per quote proporzionali ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C.).

**Confini particella 293 sub. 1:**

- Nord: particella 34
 - Est: particelle nn. 180 e 293 sub. 2
 - Sud: particella 183
 - Ovest: particelle nn. 294 – 181 – 200 - 184
- 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 la rappresentazione dell'unità immobiliare nella planimetria catastale in atti, è risultata sostanzialmente conforme allo stato di fatto dei luoghi fatta eccezione per incongruenze nell'indicazione delle altezze interne dei vani.

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

In loco i confini non sono individuati, pertanto l'aggiudicatario dovrà procedere con l'esatta individuazione degli stessi in contraddittorio con i proprietari confinanti.

Il costo di detta attività è da intendersi pienamente assorbito dalla decurtazione del 15 % effettuata al valore di mercato del bene.

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 Ceneselli

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi si trovano nel centro abitato di Ceneselli

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole

Importanti centri limitrofi: nulla da evidenziare

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Po

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

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata libera, pertanto 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 12/04/2024

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* alla data della compravendita avvenuta il 18/02/2009 l'esecutata si trovava in stato civile libero.

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

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* nulla da porre in evidenza

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo il 20/02/2009 ai nn. RG 1594 RP 292

- importo ipoteca: € 200.000,00

- importo capitale: € 100.000,00

- durata anni 29 e mesi 11

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

- contro [REDACTED]

- derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario del 18/02/2009 rep. n. 43514/13745 del Notaio Simonetta Doro di Lendinara.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Rovigo il 16/02/2012 ai nn. RG 1400 RP 990

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

- contro [REDACTED]

- derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Portogruaro (VE) del 04/01/2012 rep. 1415/2011

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Rovigo il 12/12/2023 ai nn. RG 10505 RP 7843

- a favore di PENELOPE SPV S.R.L.

- contro [REDACTED]

- derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso (TV) del 27/11/2023 rep. 7535

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 12/04/2024

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:

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

[REDACTED], proprietà per la quota di 1/1.

La proprietà le è pervenuta mediante atto di compravendita del Notaio Simonetta Doro di Lendinara del 18/02/2009 rep. 43513/13744, trascritto a Rovigo il 20/02/2009 ai nn. 1593 RG 1016 RP da potere di:

- [REDACTED]
[REDACTED]

I precedenti proprietari sono stati:

- [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]
[REDACTED]

In virtù di atto di compravendita del Notaio Umberto Barbieri di Ficarolo (RO) del 23/01/1982 rep. n. 728/154 e trascritto a Rovigo il 02/02/1982 ai nn. 714 RG 547 RP da potere di:

- [REDACTED]

Nota: la compravendita ha riguardato la particella 182 del foglio 25 ora identificata con la particella 293 in oggetto.

- [REDACTED]

Proprietario da data antecedente il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE.

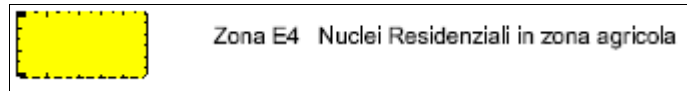
Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceneselli non sono state rinvenute pratiche edilizie relative al bene oggetto di procedura.

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Per quanto sopra scritto non è possibile dichiarare la conformità.



7.2 DESTINAZIONE URBANISTICA.



Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017



Porzione di edificio di abitazione

Descrizione del bene.

L'immobile oggetto di pignoramento si sviluppa in tre piani fuori terra con poca area scoperta esclusiva frontale e retrostante di pari larghezza dell'unità in descrizione, il tutto ubicato nel territorio del Comune di Ceneselli (RO), via Zelo n. 1522 . Vi si accede da stradello vicinale al servizio anche di altre unità, alcune abitate altre in abbandono e disfacimento.

L'immobile in oggetto è un fabbricato di vecchia edificazione che al momento del sopralluogo è risultato in stato di abbandono, con serramenti e scuri esterni in disfacimento, pavimentazioni in tavelle di laterizio che, ai piani primo e secondo sono poste sopra struttura lignea pericolante. La struttura del tetto, anch'essa con struttura portante in legno e tavelle in laterizio con sovrastante manto in coppi di laterizio, presenta fessurazioni che causano infiltrazioni durante gli eventi atmosferici piovosi con progressivo degrado delle travi in legno. La presenza dell'impianto elettrico databile come da premessa risulta totalmente compromesso.

Determinazione delle superfici.

Il calcolo della superficie commerciale è avvenuta adeguandosi a quanto indicato nelle Linee Guida dell'ABI - Associazione Bancaria Italiana - aggiornate nell'anno 2018 e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari interpretate dal SIM - Sistema Italiano di Misurazione, che definiscono i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. In questo caso, per quanto riguarda la superficie del sottotetto si utilizza il coefficiente mercantile/di riduzione 0,40. Le superfici sono state calcolate avendo come riferimento le rappresentazioni delle planimetrie catastali, effettuando in sede di sopralluogo le misurazioni.

La superficie indicata è quella Esterna Lorda (SEL); per quanto riguarda la superficie del terreno si indica la consistenza indicata nella visura catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq	Coeff.	Superficie commerciale mq
Edificio di abitazione – P.T. e P.1	SEL	83,00	1,00	83,00
Soffitta p.2	SEL	41,50	0,40	16,60
TOTALI MQ COMMERCIALI				99,60
Area sottostante e circostante	SUP. CAT.	413	1,00	413

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

8.1 Criterio di stima.

Stando alla situazione attuale del mercato, l'immobile oggetto di valutazione sintetica, per lo stato nel quale si trova, fa parte di un ramo ristretto del mercato che non dispone facilmente di comparabili.



Per le ragioni sopra esposte il metodo di stima adottato per questa tipologia di immobile è quello del costo di costruzione deprezzato o Cost Approach - Metodo dei Costi.

Il CostApproach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Determinazione del valore del suolo

Il valore del terreno edificabile è stato ricavato a seguito di una ricerca di mercato, ovvero € 10,00/mq, considerata ovviamente la destinazione urbanistica e l'ubicazione.

Determinazione costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi ed a un dato ciclo realizzativo.

Il costo di ricostruzione non è altro che il costo di ricostruzione di un esatto duplicato dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione.

I costi di costruzione a nuovo sono stati ottenuti utilizzando l'applicativo inserito nel sito internet della Cassa Geometri denominato "applicativo CRESME", il quale indica il seguente valore per il Comune di Ceneselli:

- costo di costruzione a nuovo per edifici residenziali, tipologia edificio a schiera, più di due piani fuori terra, finiture economiche, rendimento energetico basso - € 905,78/mq.

Determinazione costo deprezzato dei corpi di fabbrica

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento è dato mediante l'applicazione della seguente formula:

$$\text{Costo deprezzato lineare} = Cn * [1 - (t/n)]$$

dove:

Cn = costo a nuovo,

t = vetustà,

n = vita utile immobile

Dalla visione delle caratteristiche dell'edificio si deduce che la sua costruzione possa risalire al 1900. È consuetudine considerare come vita utile di un edificio anni 100; per questa particolare situazione si considera quale vita utile anni 150.

La vetustà dell'edificio viene ipotizzata in 124 anni (2024-1900).

Quindi : € 905,78/mq * [1-(124/150)] = €/mq 157,00



Valutazione corpi ed aree.

Destinazione	Superficie commerciale mq.	Valore unitario di ricostruzione al mq. deprezzato	Valore complessivo
Edificio di abitazione	99,60	157,00	€ 15.637,20
Destinazione	Superficie catastale mq.	Valore unitario al mq.	Valore complessivo
Area totale	413	10,00	€ 4.130,00
Totale			€ 19.767,20

8.2 Fonti di informazione.

Portale Cresme, conoscenza personale.

8.3 Valutazione corpo:

Porzione di edificio con scoperto **€ 19.767,20**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

- Più probabile valore di mercato	€ 19.767,20
- Riduzione del valore del 15% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	€ 2.965,08
- Decurtazione per regolarizzazione catastale	€ 500,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 16.302,12**

Prezzo di vendita del lotto che si arrotonda ad € 16.500,00
(€urosedicimilacinquecento//00centesimi)

Documentazione allegata:

- Allegato 1) relazione fotografica
- Allegato 2) Territorio
- Allegato 3) Proprietà
- Allegato 4) Ispezioni
- Allegato 5) Edilizia Privata
- Allegato 6) Locazioni

Data 15/04/2024

L'Esperto alla stima
geom. Gian Luigi Targa

