

TRIBUNALE DI ROVIGO

Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da: **AMCO S.p.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. **84/2023**

data udienza
ex art. 569 c.p.c.: **03.11.2023 ore 10,30**

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Valeria Ganzaroli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE LOTTO UNICO



Esperto alla stima:

Geom. **Massimo Chiarelli**

con studio in: Rovigo Viale Trieste n.23

telefono 0425/26338

email: gmtchiarel@libero.it – geometramassimochiarelli@gmail.com - p.e.c.: 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 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. 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 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 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 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

**Appartamento in fabbricato bifamiliare con corpi accessori e terreno di pertinenza
ubicato in Provincia di Rovigo – Comune di Badia Polesine – loc.Salvaterra - Via Frasche n.867**



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

1000/1000 diritto piena proprietà

In ditta

- [REDACTED]

proprietà 1/1

Identificato al catasto Fabbricati: (all.nn.1-2-3)

Comune di Badia Polesine – Sezione Salvaterra

In ditta

[REDACTED] - proprietà 1/1

CATASTO FABBRICATI											
Comune di Badia Polesine											
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Indirizzo	Z.C.	Micro Zona	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.Cat.	Rendita €.
SA	5	10	7	Via Frasche n.867 P.T-1			A3	1	8,0 vani	141 mq	347,06
SA	5	10	3	V. Frasche n.5° P.T.			C6	1	15 mq	15mq	47,26
SA	5	10	4	V. Frasche n.5° P.T.			C6	1	15 mq	15mq	47,26

Identificato al Catasto Terreni: (all.nn.1-2-3)

Comune Badia Polesine – Sezione Salvaterra

In ditta

[REDACTED] - proprietà 1/1

CATASTO TERRENI											
Comune di Badia Polesine											
Sezione Salvaterra											
Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.€.	R.A.€.				
	5	135	Semin Arbor	02	00.16	0,13	0,08				
	5	137	Semin Arbor	02	03.70	3,00	1,91				
	5	139	Semin Arbor	02	02.36	1,92	1,22				

Diritti pro quota proporzionale sull'area di pertinenza del fabbricato, così censita

Identificato al Catasto Terreni: (all.nn.1-2-3)

Comune Badia Polesine – Sezione Salvaterra

Parti 1 – Aree di enti urbani e promiscui



CATASTO TERRENI									
Comune di Badia Polesine Sezione di Salvaterra									
Sez.	Fg	Part.	Qual.	Superficie					
	5	10	E.U.	00.01.08					

Confini:

Per l'intera proprietà come indicati nell'estratto di mappa

N – mapp.58

E – mapp.12

S – mapp.134,135,136

O – mapp.134,135,58



BENI DI PROPRIETA' PIGNORATI

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 e l'individuazione.

NOTA N.1

Nel merito della proprietà dell'esecutato, si precisa che lo stesso assieme alla coniuge (ora divorziati), con atto Notaio G.Chinarelli di Ferrara del 26.06.2003 rep.n.40712/21395 trascritto a Rovigo il 23.07.2003 R.G.n.7479 – R.P.n.4426, poi rettificato ed integrato con atto del medesimo Notaio in data 17.05.2004 rep.n.41467 trascritto a Rovigo il 15.06.2004 R.G.n.6472 – R.P.n.3979, ha acquistato **anche** le particelle censite al C.T. del Comune di Badia Polesine – Sezione di Salvaterra, foglio 5, mappale 8, mapp.108, mapp.109.

L'acquisto è stato effettuato per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ciascuno, in separazione dei beni.

Con atto giudiziario del Tribunale di Rovigo – Verbale d'udienza in procedura di divorzio con trasferimento quote immobiliari – del 08.07.2014 rep.n.6972 trascritto in data 30.07.2014 R.G.4700 – R.P.n.3348, l'ex coniuge ha ceduto la sua quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ all'esecutato. Nella nota di trascrizione relativa al suddetto verbale, i beni indicati sono quelli censiti al C.F. del Comune di Badia Polesine, foglio SA/5, mapp.10, subb.nn.3-4-7, nonché quelli censiti al C.T. del Comune di Badia Polesine – Sezione di Salvaterra, foglio 5, mappali135-137-139, poi pignorati.

A seguito del trasferimento summenzionato, l'esecutato acquisisce l'intera piena proprietà sui beni ora pignorati.

Nella nota di trascrizione del verbale di trasferimento quote immobiliari, però, **non compagno** i beni censiti al C.T. del Comune di Badia Polesine – Sezione di Salvaterra, **foglio 5, mappale 8, mapp.108, mapp.109**, che conseguentemente sembrano essere rimasti in comproprietà dell'esecutato e dell'ex moglie per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno in separazione dei beni.

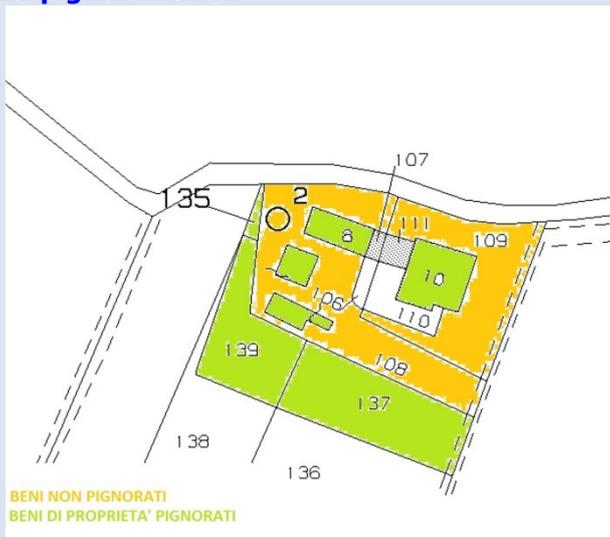
Nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili, i beni colpiti sono gli stessi riportati nel verbale d'udienza in procedura di divorzio con trasferimento quote immobiliari, con precisazione evidenziata



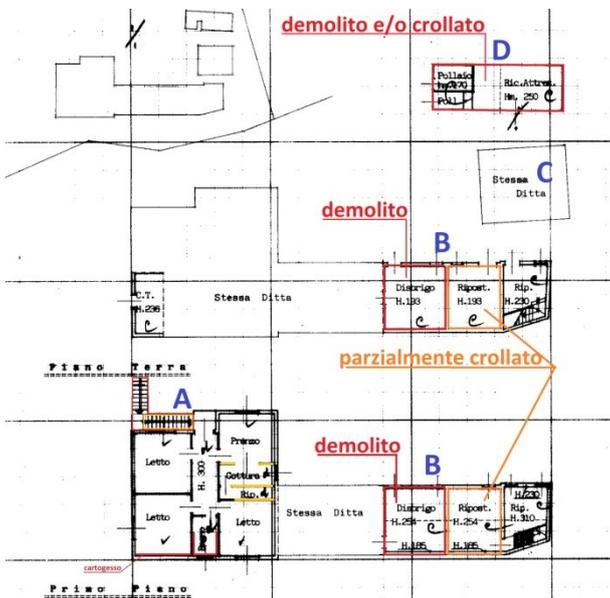
nel quadro D che riporta "gli immobili, meglio descritti nella sezione B - immobili della presente nota, vengono sottoposti a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti come per legge"

Ora, se tra le pertinenze, accessioni ed accessori, devono intendersi ricomprese le aree circostanti il bene pignorato e censite al C.T. del Comune di Badia Polesine – Sezione di Salvaterra, foglio 5, mapp.108, mapp.109, su queste ultime l'esecutato, per quanto sopra evidenziato, non appare vantare diritti per l'intera piena proprietà, ma solo per la quota indivisa di 1/2 (diversa risulta essere la situazione della particella censita al C.T. con il mappale 8, che trova corrispondenza con porzione del sedime del fabbricato censito al C.F. con il mappale 10 sub.7).

In caso contrario le particelle 108 e 109 non risultano essere state pignorate, rendendo di fatto interclusi i beni oggetto del pignoramento.



Conformità catastale:



Dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato alla data del sopralluogo (04.09.2023) e la rappresentazione grafica riportata sulla planimetria catastale, è stato evidenziato quanto segue:

Appartamento al piano primo (corpo A)

- Realizzazione di una rifodera in cartongesso sulla parete nord del vano letto posto a nord-est rispetto allo sviluppo planimetrico dell'alloggio e sulla parete nord e su parte di quelle interne del locale bagno;
- Demolizione delle partizioni interne originariamente poste tra pranzo-cottura-ripostiglio-letto, al fine di



ottenere un unico ampio locale;

- Demolizione delle scale esterne originarie, realizzazione di poggiatesta coperto da un tettoia installata abusivamente e nuova rampa perpendicolare al fabbricato e nuova rampa perpendicolare al fabbricato.

Corpi accessori (B e D)

- Parte demolita (per far posto ad un cancello carrabile) e parte crollata di porzione (vano al piano primo e quello sottostante) del fabbricato accessorio fronte strada (corpo B);
- Demolizione completa o crollo dell'intera struttura individuata come pollaio e ricovero attrezzi sulla planimetria catastale (corpo D).

Quanto alle altezze utili interne, sono state evidenziate divergenze tra quanto rilevato in loco e quanto indicato sulla planimetria catastale, solo per quanto riguarda il locale ingresso per l'installazione di un controsoffitto (h.ml.2,85, anziché h.ml.3,00).

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

Considerate le difformità rilevate, si renderà necessario aggiornare la situazione sia C.T. sia al C.F.

Per tali aggiornamenti è stato quantificato un costo pari ad €.2.000,00 circa (comprensivo di spese tecniche, accessorie di legge e diritti catastali), che è stato detratto dal probabile valore di mercato di stimato.

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):

Appartamento al piano primo di fabbricato bifamiliare, con corpi accessori staccati ed area cortiliva di pertinenza, ubicato in Provincia di Rovigo, Comune di Badia Polesine, località Salvaterra, Via Frasche n.867.

Caratteristiche zona:

agricola

Area urbanistica:

residenziale a traffico inesistente.

Servizi presenti nella zona:

la zona è sprovvista dei necessari servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi offerti dalla zona:

tutti i maggiori servizi sono presenti nel centro abitato del Centro abitato di Badia Polesine che dista ad alcuni chilometri di distanza

Caratteristiche zone limitrofe:

agricola

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (04.09.2023), il bene risultava essere nella disponibilità ed abitato dall'esecutato.

Dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rovigo – Ufficio Territoriale di Rovigo, è stata fornita attestazione dalla quale non risultano esservi, per gli immobili pignorati, contratti di locazione e comodati in essere, intestati al soggetto esecutato. **(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 29.09.2023, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rovigo – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, non risultano domande giudiziali né altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto riportate.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nell'atto di acquisto, l'esecutato dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni. Ora l'esecutato risulta essere divorziato.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: non rinvenuti

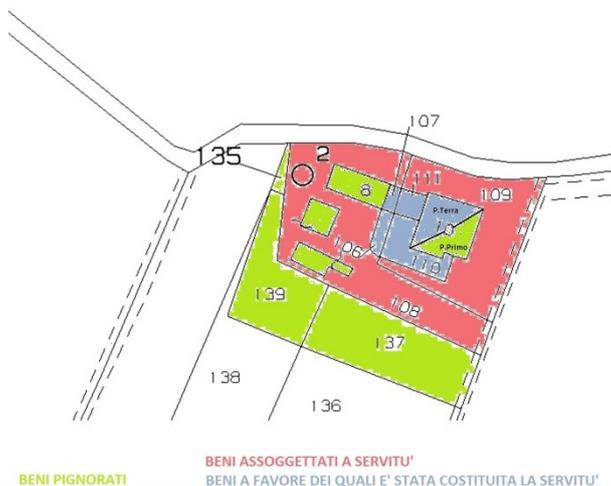
NOTA N.2

Si riporta la costituzione della **servitù costituita sui beni non pignorati**, in funzione di quanto evidenziato nella nota n.1

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: con l'atto Notaio F.Iazeolla di Lendinara del 01.02.1988 rep.n.11472, registrato a Badia Polesine il 19.02.1988 al n.53, trascritto a Rovigo il 01.03.1988 R.G.n.1829 – R.P.n.1367, è stata costituita, a carico del venditore dell'attuale proprietario esecutato ed a favore dell'originaria proprietaria dell'appartamento sottostante a quello pignorato la seguente servitù:



"Il [redacted] ha concesso a [redacted] che ha accettato, servitù di passaggio pedonale, carraio, condutture e linee aeree e sotterranee attraverso la proprietà distinta in catasto al foglio 5, mappali 109 (già 10/b) e 108 (già 8/d) ed a favore della proprietà della [redacted] distinta in catasto al foglio 5 mappali 10 sub.8, 106 (già 8/b), 107 (già 8/c), 110 (già 10/c) m 111 (già 10/d) del Comune di Badia Polesine, Censuario di Salvaterra, per l'accesso e regresso alla Via Pubblica Via Frasche, con possibilità di sosta solamente sulla parte prospiciente la proprietà [redacted] distinta in catasto al foglio 5 mappali 107 (già 8/c) e 111 (già 10/d)"



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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria rinnovata

iscrizione contro del 23.07.2003 – R.P.n.1768 – R.G.n.7480

a favore di **Banca Agricola Mantovana S.p.A.**

a carico di [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà derivante da concessione a garanzia di mutuo

importo ipoteca: €.124.500,00 - importo capitale: €.82.600,00 – durata 20 anni

atto Notaio G.Chinarelli di Ferrara del 27.06.2003 rep.n.40713/21396.

I beni sui quali è stata iscritta ipoteca, sono quelli attualmente pignorati.

Alla presente formalità, è stata iscritta ipoteca in rinnovazione n.593 del 07.06.2023 successivamente evidenziata.

Ipoteca volontaria attiva

iscrizione contro del 23.08.2011 - R.P.n.1492 – R.G.n.8193

a favore di **Banca Antonveneta S.p.A.**

a carico di [redacted] (quale debitore ipotecario) per la quota di 1/2 della p.p. e [redacted] (quale terzo datore di ipoteca) per la quota di 1/2 della p.p.

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

importo ipoteca: €.70.000,00 - importo capitale: €.35.000,00 – durata 20 anni

atto Notaio M.Casciano di Badia Polesine del 11.08.2011 rep.n.61/53.

I beni sui quali è stata iscritta ipoteca, sono quelli attualmente pignorati.

Ipoteca volontaria attiva

iscrizione contro del 07.06.2023 - R.P.n.593 – R.G.n.4729

a favore di **Amco-Asset Management Company Spa**

a carico di [redacted] per la quota di 1/1 della p.p. e [redacted]

ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

importo ipoteca: €.124.500,00 - importo capitale: €.82.600,00

atto Notaio G.Chinarelli di Ferrara del 27.06.2003 rep.n.40713/21396.

Altri dati: formalità di riferimento Servizio di PI di ROVIGO - Iscrizione Numero di registro particolare 1768 del 23/07/2003

I beni sui quali è stata iscritta ipoteca, sono quelli attualmente pignorati.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento

a favore di **Amco-Asset Management Company Spa**

contro [REDACTED] per la quota di 1/1 della p.p.

derivante da verbale di pignoramento immobili

atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo in data 27.04.2023 rep.n.843, trascritto Rovigo in data 27.06.2023 ai nn. R.G.5359 – R.P.4048

4.2.3 Altre iscrizioni: non ricorre il caso

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: in data del 29.09.2023 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rovigo – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali e presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Rovigo, sono stati effettuati gli aggiornamenti della certificazione notarile ventennale in atti, riferiti alla data suindicata.

A carico dell'esecutato 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: ---
- ▶ Indice di prestazione energetica: ---
- ▶ 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 sui beni pignorati non risultano esservi vincoli di diritto pubblico, se non quelli derivanti dal P.R.G. vigente e nemmeno diritti reali di godimento a favore di terzi.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] - propieta' 1/1

dal 08.07.2014 ad oggi

In forza di atto giudiziario Tribunale di Rovigo (verbale d'udienza in procedura di divorzio con trasferimento quote immobiliari) del 08.07.2014 rep.n.6972 trascritto a Rovigo in data 30.07.2014 R.G.4700 – R.P.n.3348, con il quale l'esecutato acquisisce la piena proprietà dei beni pignorati.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in separazione dei beni

dal 27.06.2003 all'08.07.2014

In forza di atto di compravendita Notaio G.Chinarelli di Ferrara del 27.06.2023 rep.n.40712/21395, trascritto a Rovigo in data 23.07.2003, R.G.n.7479 – R.P.n.4426.

Con detto atto, la ditta sopra evidenziata acquista da [REDACTED] i beni oggi pignorati.

Successivamente, l'atto summenzionato è stato rettificato ed integrato con atto del medesimo Notaio in data 17.05.2004 rep.n.41467 trascritto a Rovigo il 15.06.2004 R.G.n.6472 – R.P.n.3979, inserendo tra i beni acquistati anche le particelle censite al C.T. del Comune di Badia Polesine – Sezione di Salvaterra, foglio 5, mappale 8, mapp.108, mapp.109 (mappali 108 e 109 che non risultano essere pignorati).

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
dal 19.01.1988 al 27.06.2003



In forza di atto di compravendita Notaio F.Iazeolla di Lendinara del 19.01.1988 rep.n.11382/3207, trascritto a Rovigo in data 17.02.1988, R.G.n.1317 – R.P.n.987.

Con detto atto il [REDACTED] acquista i beni da [REDACTED]

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

Numero pratica:

P.E. n.340/78

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica:

autorizzazione edilizia

Per lavori:

tinteggiatura esterna fabbricato in Via Frasche

Rilasciata:

25.10.1978 prot.n.7058

Numero pratica:

Condono edilizio ex L.n.47/85 prot.n.3868

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica:

concessione edilizia in sanatoria

Per lavori:

costruzione locali accessori residenziali

Rilasciata:

15.12.1994 C.E. in sanatoria n.2404

Numero pratica:

Condono edilizio ex L.n.47/85 prot.n.3868

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica:

concessione edilizia in sanatoria

Per lavori:

cambio destinazione d'uso piano terra residenziale da scantinato ad abitazione

Rilasciata:

15.12.1994 C.E. in sanatoria n.2405

Numero pratica:

Condono edilizio ex L.n.47/85 prot.n.3868

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica:

autorizzazione edilizia in sanatoria

Per lavori:

modifica forometria abitazione

Rilasciata:

15.12.1994 C.E. in sanatoria n.2406

Numero pratica:

P.E.n.254/88

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica:

autorizzazione edilizia

Per lavori:

costruzione recinzione

Rilasciata:

12.07.1988 autorizzazione n.245/88

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato alla data del sopralluogo (04.09.2023) e la rappresentazione grafica riportata sulla planimetria catastale, è stato evidenziato quanto segue:

Appartamento al piano primo (corpo A)

- Realizzazione di una rifodera in cartongesso sulla parete nord del vano letto posto a nord-est rispetto allo sviluppo planimetrico dell'alloggio e sulla parete nord e su parte di quelle interne del locale bagno;
- Demolizione delle partizioni interne originariamente poste tra pranzo-cottura-ripostiglio-letto, al fine di ottenere un unico ampio locale;
- Demolizione delle scale esterne originarie, realizzazione di poggiolo coperto da un tettoia installata abusivamente e nuova rampa perpendicolare al fabbricato.

Corpi accessori (B e D)

- Parte demolita (per far posto ad un cancello carrabile) e parte crollata di porzione (vano al piano primo e quello sottostante) del fabbricato accessorio fronte strada (corpo B);
- Demolizione completa o crollo dell'intera struttura individuata come pollaio e ricovero attrezzi sulla planimetria catastale (corpo D).

Quanto alle altezze utili interne, sono state evidenziate divergenze tra quanto rilevato in loco e quanto indicato sulla planimetria catastale, solo per quanto riguarda il locale ingresso per l'installazione di un controsoffitto (h.ml.2,85, anziché h.ml.3,00).

Quanto alle altezze utili interne, sono state evidenziate divergenze tra quanto rilevato in loco e quanto indicato sulla planimetria catastale, solo per quanto riguarda il locale ingresso per l'installazione di un controsoffitto (h.ml.2,85, anziché h.ml.3,00).

Nel merito della conformità edilizia si evidenzia che le pregiudiziali alla regolarità edilizia sopra evidenziate, appaiono essere regolarizzabili con accertamento di conformità ai sensi del DPR n.380/01 e ss.mm.ii.



I costi per la regolarizzazione, comprensivi di spese tecniche, accessorie di legge, sanzione amministrativa e diritti comunali, sono stati indicativamente quantificati in €5.000,00 e detratti dal probabile valore di mercato stimato, da intendersi comunque compensati, a garanzia dell'eventuale aggiudicatario, anche dall'abbattimento del valore di stima pari al 15%, come definito al successo paragrafo 8.

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 di interpretazioni dissimili da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale dovute all'entrata in vigore di nuove e/o diverse normative, lo scrivente non assume alcuna responsabilità in merito alla regolarizzazione delle opere nei termini sopra descritti.

Sarà cura dell'eventuale aggiudicatario, effettuare una verifica preventiva presso l'U.T. Comunale competente.

Per quanto sopra si NON dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica: (all.n.8)

Strumento urbanistico Approvato:

P.R.G che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI)

Zona omogenea:

mapp.10

Zona E - Agricola [artt. 118 e successivi delle NTO del PI]

Fascia di rispetto fluviale [art. 59 delle NTO del PI]

mapp.135

Zona E - Agricola [artt. 118 e successivi delle NTO del PI]

Fascia di rispetto fluviale [art. 59 delle NTO del PI]

Mapp.137

Zona E - Agricola [artt. 118 e successivi delle NTO del PI]

Ambito soggetto a vincolo ambientale (parte) [art. 52 delle NTO del PI]

Mapp.139

Zona E - Agricola [artt. 118 e successivi delle NTO del PI]

Fascia di rispetto fluviale (parte) [art. 59 delle NTO del PI]

Ambito soggetto a vincolo ambientale (parte) [art. 52 delle NTO del PI]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

si – vincolo ambientale

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

No

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?

No

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione

Appartamento al piano primo di fabbricato bifamiliare, con corpi accessori staccati ed area cortiliva di pertinenza, ubicato in Provincia di Rovigo, Comune di Badia Polesine, località Salvaterra, Via Frasche n.867.





Corpo A



Corpo B



Corpo B



Corpo C



Vista d'insieme dal cortile interno

DESCRIZIONE GENERALE *(all.n.9)*

Trattasi di un insieme di fabbricati urbani ubicati in posizione isolata, costituito da un fabbricato residenziale disposto su due piani fuori terra e composto da due unità residenziali appartenenti a proprietà diverse (solo l'appartamento al piano primo risulta essere di proprietà dell'esecutato), con box auto e vecchio fabbricato in parte demolito ed in parte crollato (entrambi pignorati), con sottostante e circostante area cortiliva di pertinenza, in scadente stato di manutenzione e conservazione.

CORPO A

L'appartamento al piano primo è parte di un fabbricato residenziale avente struttura portante in elevazione



in muratura di laterizio, solai di piano in latero cemento, pareti esterne intonacate e tinteggiate, manto di copertura in tegole di laterizio.

L'unità immobiliare posta al piano primo, è composta al piano terra da locale caldaia ed al piano primo (raggiungibile da scala esterna) da ingresso, pranco-cottura-doggiorno, due letto e bagno.

L'unità immobiliare ha pavimenti in monocottura in tutti i locali; 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 in pvc.

Lo stato di conservazione e manutenzione è da ritenersi alquanto scadente, data anche la presenza di umidità da condensa in quasi tutti i locali.

L'immobile non ha impianto di riscaldamento, che viene garantito dall'uso di stufe a legna; per quanto riguarda l'impianto idrico (collegato alla rete pubblica), la produzione di acqua calda è garantita da un boiler elettrico ad accumulo; impianto idrico collegato alla rete pubblica; impianto sanitario funzionante e collegato a sistema di smaltimento dei reflui per dispersione nel terreno; impianto elettrico a vista munito di sufficienti punti luce e prese.

Per gli impianti (tutti da verificare) non sono stati reperiti e nemmeno consegnati i certificati di conformità; non è stato reperito e nemmeno consegnato, l'attestato di prestazione energetica.

CORPO B

Vecchio fabbricato verosimilmente ad uso residenziale, parzialmente demolito e ed in parte crollato, in pessime condizioni conservative e statiche-

CORPO C

Box auto per due posti auto, realizzato con pannellatura in cap leggero e manto in lastre di eternit, privo di aspetti architettonici di rilievo ed in scadente stato di conservazione e manutenzione.

CORPO D

Non più esistente, probabilmente perché demolito o crollato.

DESCRIZIONE DELL'AREA DI PERTINENZA

La poca area scoperta, accessibile direttamente Via Frasche (stradello bianco che si dirama dalla via pubblica alcune centinaia di metri più a nord, con sviluppo planimetrico irregolare, giacitura pianeggiante e piano di campagna alla stessa quota del livello della sede stradale, risulta essere sistemati a giardino piantumato.



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 1/2 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 (m²) 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 oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione P. 1	S.E.L.	113,42	1,00	113,42
Poggiolo P.1	S.E.L.	6,25	0,30	1,88
Locale caldaia P.T.	S.E.L.	10,12	0,25	2,53
Fabbricato vetusto	S.E.L.	34,34	0,20	6,87
Box auto	S.E.L.	33,34	0,15	5,00
Complessivamente		197,47		129,70
Area di pertinenza	Superf.catastale	622		622

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

Stima a Costo di costruzione vetustato

Data la specificità della tipologia edilizia, non avendo reperito comparabili di prezzo certo ed oggetto di recenti compravendite per poter applicare il metodo del confronto del mercato (MCA - Market Comparison Approach), la valutazione degli immobili è stata eseguita adottando il procedimento estimativo a costo di costruzione vetustato.

Detto procedimento (depreciated replacement cost), secondo gli IVS ed gli EVS è inteso come la stima del valore di mercato del terreno nel suo uso corrente e del costo lordo di sostituzione (o riproduzione, o ricostruzione) dell'opera o della costruzione sovrastante, che presenta la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità ottimale alla data di stima.

Il costo di ricostruzione deprezzato è considerato un procedimento di stima accettabile per giungere ad un sostituto del valore di mercato per gli immobili ubicati in mercati limitati, per i quali non si dispone di dati di confronto.

Quanto al deprezzamento, si evidenzia che gli edifici ed i fabbricati in genere sono soggetti a un processo di deprezzamento, ossia a un processo di progressiva perdita del loro valore economico in termini reali, dovuta a:

- deterioramento fisico, derivante dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'edificio con il trascorrere del tempo e da cause accidentali;
- obsolescenza funzionale legata alla tipologia ed agli standard costruttivi dell'edificio, non più idonei alle esigenze dei fruitori ed agli interventi che richiedono addizioni il cui valore è rappresentato dal costo dell'addizione;
- obsolescenza esterna o economica, relativa alle condizioni esterne al fabbricato ed ai cambiamenti sfavorevoli nell'ambiente economico e nella legislazione.

Trattandosi di valore a costo di costruzione vetustato, le circostanze in detrazione considerate, perché non rientranti nel concetto di ordinarietà, sono rappresentate dal deterioramento fisico.

Per quest'ultimo, la metodologia estimativa seguita prevede un deprezzamento progressivo differenziato per i costi edili e per quelli impiantistici ordinari (linee guida IVS ed EVS), poiché caratteristiche con vite utili diverse tra loro (come indicate nel tabulato di valutazione).

Il metodo del costo è impiegato anche per stimare il valore di mercato di una costruzione quando gli altri immobili dello stesso segmento di mercato non sono scambiati frequentemente. Se non sono disponibili le compravendite di immobili comparabili, gli acquirenti non possono essere in grado di formulare una opinione sul valore di mercato di questi immobili. Di conseguenza, le indicazioni riguardanti i costi per acquisire e riportare a nuovo un edificio esistente o il costo deprezzato sono i migliori riferimenti per formulare un'opinione sul valore di mercato.

Per la definizione del costo di costruzione unitario cercato, è stato utilizzato l'applicativo web "CRESME", disponibile nel sito della Cassa Italiana Previdenza e Assistenza Geometri.

L'applicativo permette di definire i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia, determinando anche il costo medio di costruzione suddiviso tra edilizia, strutture ed impianti.



Il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico messo a punto dal CRESME, dove il costo di costruzione deriva dal costo di costruzione base del modello teorico (determinato analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie), moltiplicato per tutti i fattori correttivi endogeni ed esogeni.

I fattori correttivi sono:

- endogeni - riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di eventuali volumi interrati), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico);
- esogeni - riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera edilizia, zona climatica in cui ricade il comune, livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione).

Al costo di costruzione così stimato sono poi stati aggiunti quelli relativi agli oneri di urbanizzazione, alle spese tecniche, agli oneri finanziari ed all'utile dell'imprenditore.

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 per:

- A. immediatezza della vendita giudiziaria;
- B. assenza di garanzia per vizi eventualmente derivanti dalla verifica dello stato legittimo dell'intero fabbricato;

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 nelle stime 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:

Stime a costo di costruzione vetustato (**per il procedimento di stima si veda l'allegato n.10**) (*all.n.10*)

Si precisa che il probabile valore di mercato stimato, è valido per l'immobile considerato nello stato di fatto rilevato alla data del sopralluogo; stato di fatto che presenta, per i beni pignorati, alcune difformità rispetto alla situazione rilevata dalle planimetrie catastali e per le quali sono stati indicativamente definiti i costi per la loro regolarizzazione.



Destinazione	Parametro	Superficie reale mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione P. 1	S.E.L.	113,42	1,00	113,42
Poggiolo P.1	S.E.L.	6,25	0,30	1,88
Locale caldaia P.T.	S.E.L.	10,12	0,25	2,53
Fabbricato vetusto	S.E.L.	34,34	0,20	6,87
Box auto	S.E.L.	33,34	0,15	5,00
Complessivamente		197,47		129,70
Area di pertinenza	Superf.catastale	622		622

Valore di mercato complessivo	€.49.705,00
--------------------------------------	--------------------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- | | |
|---|------------|
| a. Riduzione del valore del 15% | € 7.455,75 |
| b. Costi per regolarizzazione difformità: | € 7.000,00 |

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

€ 35.249,25

VALORE ARROTONDATO PER DIFETTO

€ 35.000,00

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.

Rovigo 02.10.2023

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Chiarelli



Allegati:

- 01) estratto di mappa
- 02) visure Catasto Terreni e Catasto Fabbricati
- 03) planimetrie catastali
- 04) dichiarazione Ufficio del Registro di Rovigo
- 05) visure Ufficio Servizio Pubblicità Immobiliare di Rovigo
- 06) copia note titoli di provenienza
- 07) pratiche edilizie
- 08) CDU
- 09) documentazione fotografica.
- 10) tabulato di valutazione

Rovigo 02.10.2023

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Chiarelli

