

TRIBUNALE DI ROVIGO

Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da: **Fondo di garanzia del Credito Cooperativo
e per esso
BCC Gestione Crediti – Soc.per la Gestione dei
Crediti SpA**

contro:



N° Gen. Rep. **245/2021**

data udienza
ex art. 569 c.p.c.: **12.05.2023 ore 11,30**

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

Custode Giudiziario: **Dott. Aronne Sacchetto**

AGGIORNAMENTO n°2
Integrazione della perizia estimativa del 29.12.2022
depositata a rettifica
del rapporto di valutazione trasmesso in data 12.08.2022
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 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 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.



NOTA INTRODUTTIVA**AGGIORNAMENTO n°1**

L'elaborato peritale trasmesso in data 12.08.2022, è già stato oggetto di un aggiornamento ad integrazione e rettifica, depositato in data 29.12.2022, sulla scorta della precisazione inerente l'ammontare degli oneri condominiali dell'ultimo biennio scaduti ed insoluti, inviata dall'Amministrazione del Condominio successivamente al deposito del rapporto di valutazione immobiliare originario.

Tale aggiornamento ha comportato la modifica dei paragrafi n.5 "Altre informazioni per l'acquirente", n.8.4 "Adeguamenti e correzioni alla stima" e n.8.5 "Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova".

Fermo tutto il resto.

AGGIORNAMENTO n°2

Successivamente all'istanza recante data 03.05.2023, depositata dal Custode Giudiziario Dott. Aronne Sacchetto, con la quale lo stesso Custode ha evidenziato le criticità delle parti comuni del Condominio "Residence" (di cui fanno parte i beni appresi dalla procedura in oggetto), come illustrate all'Assemblea di Condominio in data 20.04.2023 dal Tecnico dalla stessa incaricato, l'Ill.mo Sig. Giudice, con provvedimento del 04.05.2023, ha demandato allo scrivente la predisposizione di una **"integrazione di perizia con stima dell'ulteriore detrazione di valore, indicando entrambe le ipotesi prospettate"** e sottoposte dallo scrivente al Custode Giudiziario con mail del 02.05.2023.

All'esito dell'indagine condotta, il Tecnico incaricato dal Condominio Residence, nel corso dell'Assemblea condominiale tenutasi in data 20.04.2023, ha evidenziato (poi anche relazionandolo al Custode Giudiziario) quanto segue:

"... a seguito dell'accesso agli atti svolto presso il Comune di Rovigo, i rilievi eseguiti in loco ed i tre incontri effettuati con i Tecnici Istruttori del settore Edilizia Privata del Comune, di cui l'ultimo avvenuto il 18 aprile u.s. con il dirigente ing. Scalabrin, è stato appurato che lo stato edificato del complesso condominiale è difforme dall'autorizzazione rilasciata per sagoma e volumetria eccedente.

Infatti è emerso che la quota del pavimento dell'autorimessa seminterrata è stata impostata circa 70 cm più alta rispetto a quella del progetto autorizzato e sulla corsia d'ingresso doveva essere posto un vincolo di "uso collettivo" trascritto in conservatoria, per non computare il suo volume, cosa che invece non è avvenuta. Pertanto sommando le difformità principali rilevate risulta che l'edificio ha un volume eccedente di circa 600 mc che dovrà essere fiscalizzato non essendo possibile procedere a demolizioni per questioni di sicurezza statica dell'intero fabbricato.

Acquisito l'orientamento giurisprudenziale del Comune di Rovigo, il calcolo della sanzione amministrativa è svolto secondo l'art. 34 del DPR 380/2001 e sommariamente è stato determinato un importo di circa € 280.000 (duecentottantamila) per fiscalizzare il volume eccedente della corsia d'ingresso ai garage e di circa € 1.990.000 (unmilionenovecentonovantamila) per fiscalizzare il volume eccedente dell'ultimo piano. Inoltre si dovrà procedere alla chiusura delle cantine del sottotetto rendendo tali vani inaccessibili dai vani comuni e dall'interno degli appartamenti posti al secondo piano.

Detto ciò evidenzio che "fiscalizzare" non significa "regolarizzare" perché in ogni caso gli abusi attuati dovranno essere sempre evidenziati negli atti di compravendita successivi che di fatto incideranno sul prezzo di una eventuale cessione futura.

L'autorimessa poi necessita dell'acquisizione del Certificato di Prevenzione Incendi essendone sprovvista e non rispettando le normative antincendio; la spesa preventivata per l'esecuzione delle opere di adeguamento necessarie ammonta a circa € 260.000.

Evidenzio in fine che l'intero complesso necessita di un sostanziale intervento di rifacimento del manto di copertura che presenta numerose infiltrazioni d'acqua piovana e rinnovamento della centrale termica"

Come già evidenziato negli elaborati peritali precedenti, alle date di redazione degli stessi, le indagini per la verifica della corrispondenza dello stato attuale dell'immobile condominiale con quanto autorizzato con la Licenza Edilizia del 02.04.1971 P.G.n.3544 U.T.n.172/71 e successiva dichiarazione di abitabilità del 11.07.1973 Prot.n.5338 – U.T.n.75/1973, erano ancora in itinere e, di conseguenza, i costi come sopra riportati non risultavano essere ancora noti.

Precisando che la verifica ha riguardato essenzialmente le parti comuni del fabbricato condominiale e, secondariamente, le singole unità immobiliari (per il bene pignorato, nei rapporti di valutazione immobiliare del 12.08.2022 e del 29.12.2022, erano già stati quantificati, seppur indicativamente, i costi per la sua regolarizzazione), sulla scorta degli importi puntualizzati dal Tecnico incaricato dal Condominio, lo scrivente ha prospettato due ipotesi per la definizione degli effetti (in termini di costi) di detti importi sul bene pignorato.



Con la prima ipotesi, è stata prevista la suddivisione delle spese relative alla fiscalizzazione dell'autorimessa al piano seminterrato ed all'acquisizione del C.P.I. solo per i millesimi di pertinenza del garage di proprietà (pari a 2/1000) e la spesa inerenti la fiscalizzazione del sottotetto solo per i millesimi dell'appartamento (pari a 52/1000); con la seconda ipotesi, invece, è stata presunta la ripartizione dell'intero ammontare dei costi per i millesimi complessivi di proprietà (pari a 54/1000).

Nel dettaglio:

1^ ipotesi

I costi indicativi a carico dell'intero Condominio Residence ammontano a:

- €.540.000 per la fiscalizzazione ed acquisizione C.P.I. del piano autorimesse
- €.1.990.000 per la fiscalizzazione del sottotetto

I millesimi di proprietà (desunti dall'atto di provenienza) corrispondono a:

- 2/1000 per il garage
- 52/1000 per l'appartamento

I costi indicativi a carico dei beni pignorati, pertanto, possono essere così determinati:

- €.540.000 * 2/1000 = €.1.080

- €.1.990.000 * 52/1000 = €.103.480

per un importo complessivo di €.104.560

2^ ipotesi

I costi indicativi a carico dell'intero Condominio Residence ammontano a:

- €.540.000 per la fiscalizzazione ed acquisizione C.P.I. del piano autorimesse
- €.1.990.000 per la fiscalizzazione del sottotetto

I millesimi di proprietà (desunti dall'atto di provenienza) corrispondono a:

- 2/1000 per il garage
- 52/1000 per l'appartamento
- 54/1000 complessivi

I costi indicativi a carico dei beni pignorati, pertanto, possono essere così determinati:

- €.2.530.000 * 54/1000 = €.136.620

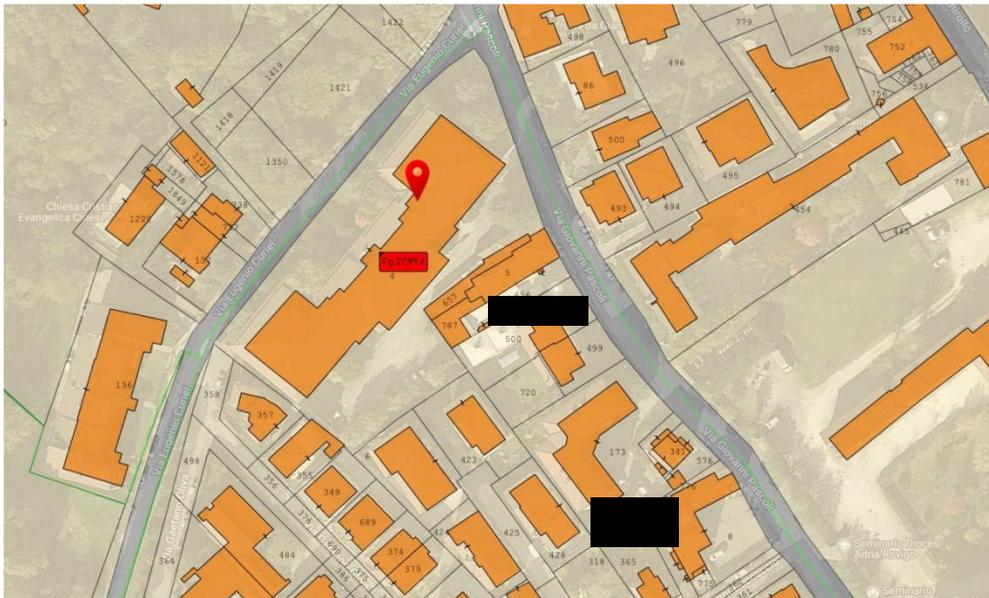
Gli importi come sopra quantificati, infine, sono stati detratti dal probabile valore di mercato, definendo due possibili prezzi a base d'asta in relazione alle ipotesi esposte, come indicato al successivo paragrafo 8.4.

Il presente aggiornamento ha comportato la modifica dei paragrafi n.7.1 "Conformità edilizia", n.8.4 "Adeguamenti e correzioni alla stima" e n.8.5 "Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova".

Fermo tutto il resto.



**Appartamento e box auto
facenti parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Residence"
ubicato in Provincia di Rovigo – Comune di Rovigo – Via E.Curiel angolo Via G.Pascoli
Lotto Unico**



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]

Diritto di: Proprietà per 1/6

[Redacted]

Diritto di: Proprietà per 1/6

[Redacted]

Diritto di: Proprietà per 4/6

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



In ditta

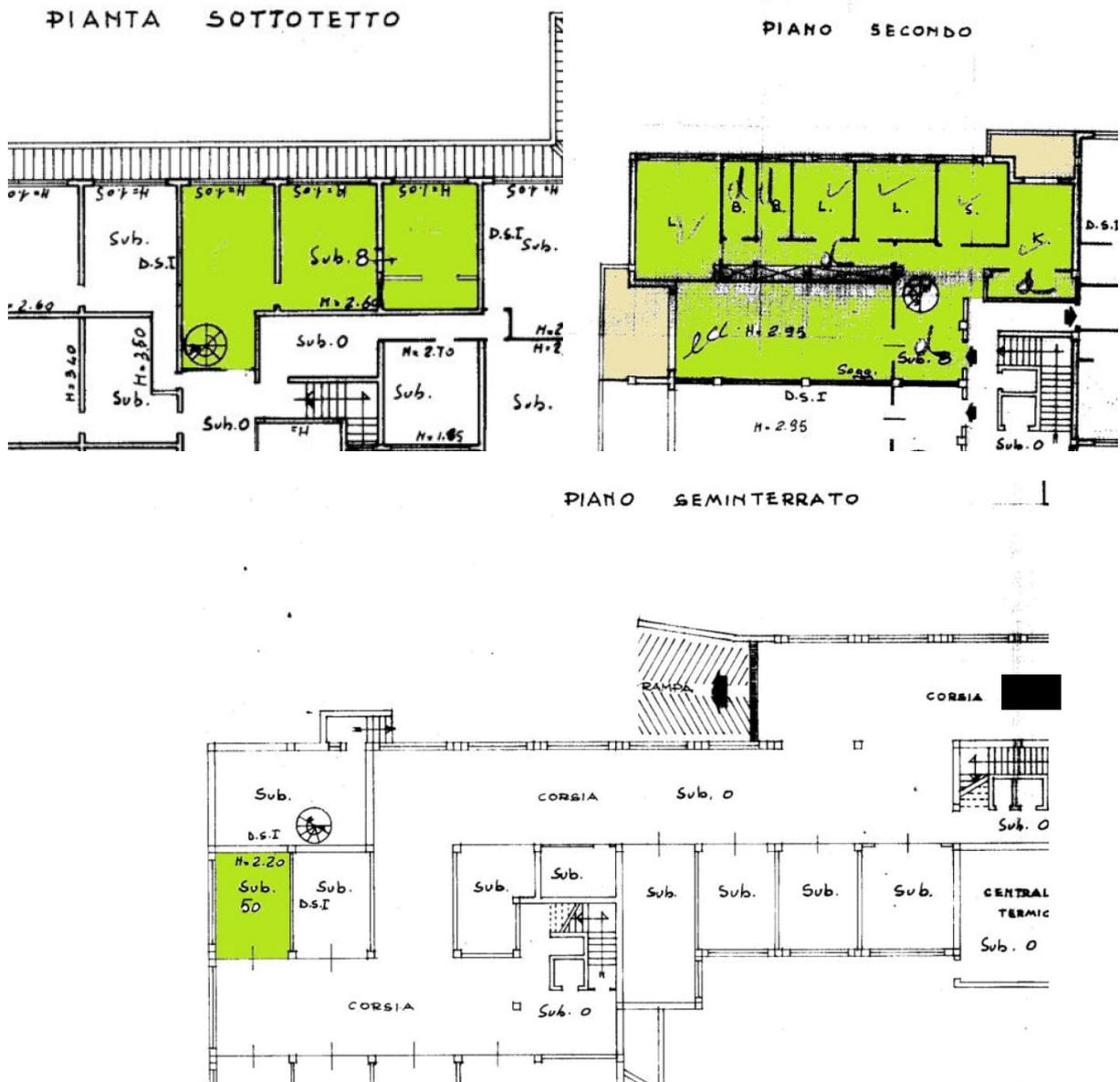
Diritto di: Proprietà per 1/6

Diritto di: Proprietà per 1/6

Diritto di: Proprietà per 4/6

fg.Ro/27, mapp.4, sub.8, Via E.Curiel n.1, p.2-3, cat.A2, cl.3, cons.9,5 v., sup.240 m², r.€.1.005,80

fg.Ro/27, mapp.4, sub.50, Via G.Pascoli n.32, p.2-3, cat.C6, cl.3, cons.20 m², sup.24 m², r.€.68,17



All'immobile competono diritti pro-quota proporzionale pari a 54/1000 (di cui 52/1000 per l'appartamento e relativi vani accessori nel sottotetto e 2,00/1000 per il box auto) sulle parti comuni dell'intero edificio, costituite dalle fondazioni, muri maestri, strutture portanti, tetto, atrii di ingresso, vani scale, corridoi di disimpegno, corsie auto, rampe di accesso ai garagee, vani ascensori, centrale termina e quant'altro ritenuto di uso comune ai sensi dell'art.1117 e seguenti del codice civile, nonché sull'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato condominiale così censita al C.T.

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

Comune/C.rio di Rovigo

Part.1 - Aree di enti urbani e promiscui

fg.27, mapp.4, E.U., superficie are 46.64

e sull'appartamento del custode al piano sottotetto con relativo vano accessorio al piano seminterrato così censito al C.F.

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

Comune di Rovigo

fg.Ro/27, mapp.4, sub.16, Via E.Curiel n.3, p.S1-3, cat.A2, cl.3, cons.4,5 v., sup.100 m², r.€.476,43

Confini:

Per l'area come indicati nell'estratto di mappa

N – Via E.Curiel

E – Via G.Pascoli

S – mapp.5,657,787,6,423

O – mapp.349,357,358

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 (21.05.2022) e la rappresentazione grafica riportata sulle planimetrie catastali, sono state evidenziate lievi modifiche delle partizioni interne dell'appartamento al piano secondo e dei vani accessori al piano terzo.

Quanto alle altezze utili interne, quella dell'appartamento al piano secondo è stata rilevata pari a ml.2,94 rispetto a quella di ml.2,95 indicata sulla planimetria catastale, mentre quelle dei vani accessori al piano terzo, sono state rilevati in ml.2,63 rispetto a ml.2,60 e ml.1,05 conformemente a quanto indicato sulla stessa planimetria catastale.

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

Considerate le difformità rilevate, si renderà necessario aggiornare la situazione al C.F. con rifacimento della planimetria catastale relativa all'appartamento presente gli atti dell'Ufficio del Territorio.

Per tale aggiornamento è stato quantificato un costo pari ad €.1.000,00 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):

Fabbricato di tipo condominiale, elevato su tre piani fuori terra oltre al sottotetto ed al piano seminterrato, del tipo isolato, composto da più appartamenti ed un garage, con area cortiliva di pertinenza, ubicato in Provincia di Rovigo, Comune di Rovigo, Via E.Curiel nn.1/3/5 angolo Via G.Pascoli.

Caratteristiche zona:	semicentrale
Area urbanistica:	residenziale a traffico limitato.
Servizi presenti nella zona:	la zona è provvista dei necessari servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona:	tutti i maggiori servizi
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale.

3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (21.05.2022), l'appartamento ed il box auto risultavano essere non utilizzati, ma ancora nella disponibilità degli esecutati.

Dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rovigo – Ufficio Territoriale di Rovigo, è stata fornita attestazione che a nome degli esecutati è presente un atto, ma registrato a Padova 1 nel 2009 al n.12420 serie 3. (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 08.08.2022, 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:* non ricorre il caso

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* non rinvenuti

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* non ricorre il caso.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca giudiziale attiva

a favore di **Banca di Credito Cooperativo Euganea di Ospedaletto Euganeo S.C.**

contro [REDACTED]

derivante da decreto ingiuntivo

importo ipoteca: €.325.000,00; importo capitale: €.270.000,00

atto giudiziario Tribunale di Rovigo del 05.01.2010 rep.n.3246/2009, iscritto a Rovigo il 08.01.2010 R.G.n.185 – R.P.n.47

I beni sui quali è stata iscritta ipoteca, risultano indicati con la medesima identificazione catastale attuale

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento

a favore di **Fondo di garanzia dei depositanti del Credito Cooperativo**

contro [REDACTED]

derivante da verbale di pignoramento immobili

atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo in data 20.12.2021 rep.n.2284/2021, trascritto a Rovigo in data 30.12.2021 ai nn. R.G.11210 – R.P.8223.

4.2.3 *Altre iscrizioni:* non ricorre il caso

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* in data del 08.08.2022 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rovigo – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare, sono stati effettuati gli aggiornamenti della documentazione ipo-catastale 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: (all.n.6-12)

Spese di gestione condominiale

➤ Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

- esercizio ordinario "01/06/2020 - 31/05/2021" Periodo: 01/06/2020 - 31/05/2021 **€.2.754,22**

- esercizio ordinario "01/06/2021 - 31/05/2022" Periodo: 01/06/2021 - 31/05/2022 **€.3.038,44**

➤ Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia da ritenersi a carico dell'eventuale aggiudicatario (ultimo biennio):

- Spese esercizio ordinario

€. 5.792,66

- Spese per rilievo e predisposizione di pratica di stato legittimo

€. 1.027,73

Millesimi di proprietà: 54/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

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.7)

In premessa si precisa che sul bene pignorato 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, se non quelli di natura condominiale.

L'immobile per conformazione e per caratteristiche intrinseche, non appare comodamente divisibile.

Titolare/Proprietario:

Diritto di: Proprietà per 1/6

Diritto di: Proprietà per 1/6

Diritto di: Proprietà per 4/6
sugli immobili subb.8 e 50
e

Diritto di: Proprietà per 9/1000

Diritto di: Proprietà per 9/1000

Diritto di: Proprietà per 36/1000
sull'immobile sub.16 (alloggio del custode)

dal 29.05.2009 ad oggi

In forza di certificato di denunciata successione in morte di [redacted], deceduto il [redacted], denuncia n.490 vol.9990 dell'11.06.2010, trascritta a Rovigo il 16.08.2010 R.G.n.7731 – R.P.n.4691.

Si precisa che, con atto Notaio P.Merlo di Rovigo del 14.07.2009 rep.n.103306/20602, trascritto a Rovigo il 21.07.2009 R.G.n.7000 – R.P.n.4103, gli esecutati [redacted] hanno accettato con beneficio di inventario l'eredità del de cuius [redacted]

Titolare/Proprietario:

dal 23.12.2004 al 29.05.2009

In forza di atto Notaio P.Merlo di Rovigo del 23.12.2004 rep.n.90129/15464, trascritto a Rovigo il 10.01.2005 R.G.n.281 – R.P.n.184, con il quale la ditta summenzionata ha acquistato in regime di [redacted] i beni ora pignorati, da [redacted] e [redacted].

Titolare/Proprietario:

da ante ventennio al 23.12.2004

7.PRATICHE EDILIZIE: (all.n.8)

Numero pratica: U.T.n.172/1971

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: licenza edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato ad uso abitazione e negozi

Presentazione in data: 26.02.1971

Rilascio: L.E. del 02.04.1971 P.G..n.3544 U.T.n.172/71

Autorizzazione all'abitabilità: rilasciata 11.07.1973 Prot.n.5338 – U.T.n.75/1973

Relativamente alla pratica edilizia in oggetto, sono stati rilasciati tutti gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio, il parere del Comando Provinciale dei VV.F. di Rovigo, la scheda dei dati di progetto e la scheda inerente l'istruttoria della pratica da parte dell'U.T.

Numero pratica: U.T.n.224/1973

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: licenza edilizia

Per lavori: costruzione recinzione

Presentazione in data: 14.03.1973



Rilascio: non è stato reperito alcun titolo edilizio
Nel merito si precisa che oltre alla domanda summenzionata, dall'U.T.del Comune è stata rilasciata la richiesta di riesame della pratica, la comunicazione di diniego al rilascio del titolo edilizio contenente prescrizioni e copia dell'elaborato grafico

Numero pratica: **U.T.n.955/1987**
Intestazione: Condominio Residence
Tipo pratica: concessione
Per lavori: spostamento recinzione e modifica marciapiede
Presentazione in data: 11.08.1987
Rilascio: Concessione n.53 del 28.01.1988 P.G..n.11279 U.T.n.955(87)

Numero pratica: **U.T.n.496/1996**
Intestazione: Condominio Residence
Tipo pratica: comunicazione lavori di ordinaria manutenzione
Per lavori: rifacimento intonaco recinzione
Presentazione in data: 24.04.1996
Protocollo: P.G.6508 – U.T.n.496/96

Numero pratica: **U.T.n.1541/2000**
Intestazione: Condominio Residence
Tipo pratica: comunicazione lavori di ordinaria manutenzione
Per lavori: sostituzione serbatoio autoclave
Presentazione in data: 24.10.2000
Protocollo: P.G.29106 – U.T.n.1541/2000

7.1 Conformità edilizia:

N.B. - Le considerazioni riportate nel riquadro sottostante, alla data della presente, risultano essere superate per l'avvenuta conclusione degli accertamenti eseguiti dal Tecnico incaricato dal Condominio, per le quali si è relazionato nella "nota introduttiva – aggiornamento n.2" che precede.

In premessa si precisa che per il Condominio Residence è in itinere la predisposizione della documentazione per la denuncia di stato legittimo, a cura dell'incaricata Società Professionale di Progettazione [REDACTED]

Tale pratica, come da indicazioni fornite, si è resa necessaria ai fini della verifica della corrispondenza dello stato attuale dell'immobile con l'originaria conformazione autorizzata con il titolo edilizio L.E. del 02.04.1971 P.G..n.3544 U.T.n.172/71 e successiva dichiarazione di abitabilità rilasciata 11.07.1973 Prot.n.5338 – U.T.n.75/1973.

Tale pratica riguarda sia le parti comuni dell'intero fabbricato condominiale, sia le singole unità immobiliari che lo compongono.

Da quanto appreso, infine, appare anche che l'intero piano seminterrato, dove sono ubicati i box auto, sia privo del necessario C.P.I.

Poiché le verifiche di cui sopra, alla data della presente, non risultano essere ancora ultimate, così come non risultano essere ancora stati definiti i costi di regolarizzazione per eventuali difformità, sarà cura dell'aggiudicatario acquisire le utili informazioni presso l'Amministratore del Condominio o presso lo Studio che sta seguendo la pratica edilizia.

Sulla scorta di quanto sopra, si precisa infine che, gli accertamenti eseguiti dallo scrivente, sono da intendersi limitati esclusivamente alle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

Premesso che nell'elaborato grafico allegato alla L.E. U.T.n.172/1971 del 02.04.1971, non sono riportati i dati metrici necessari per la determinazione della consistenza superficiale dei beni pignorati, le verifiche effettuate sono circoscritte alla consistenza e distribuzione interna delle unità immobiliari ed alle eventuali modifiche forometriche.

Dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato alla data del sopralluogo (21.05.2022) e la situazione riportata sull'elaborato grafico summenzionato, è emerso quanto segue:

Appartamento al Piano Secondo

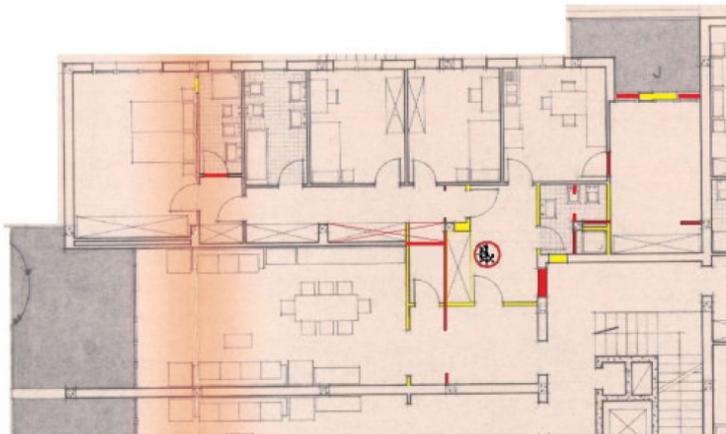
1. l'altezza rilevata è pari a ml.2,94, diversa da quella indicata sulla scheda dati tecnici pari a ml.3,00;
2. la conformazione della zona ingresso risulta essere completamente diversa da quella autorizzata, poiché



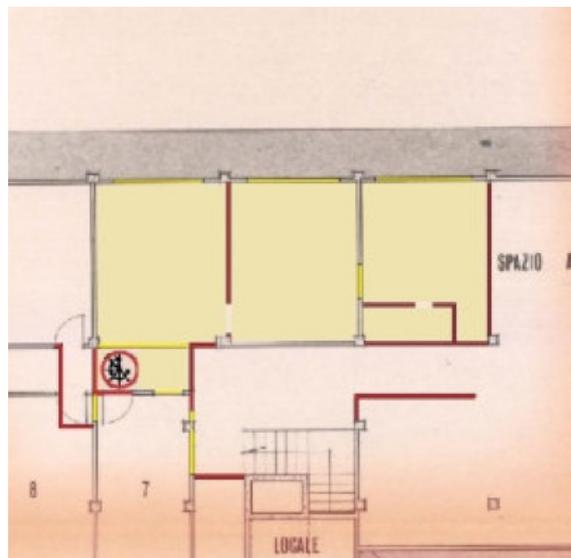
- le partizioni interne sono ubicate in posizioni diverse da quelle previste;
- non risulta essere stato eseguito il locale bagno adiacente alla summenzionata zona ingresso, così come è stata modificata la conformazione e l'ubicazione del vano cucina, in cui è stata variata anche la forometria verso il terrazzo esterno;
 - il locale bagno adiacente al vano letto principale, non ha accesso dal corridoio, ma dal vano letto medesimo, essendone al servizio esclusivo;
 - è stata modificata la posizione di uno dei due ingressi all'appartamento dal corridoio condominiale;
 - risulta essere stata installata una scala a chiocciola per il collegamento diretto dell'appartamento con i locali accessori soprastanti.

Vani accessori al Piano Sottotetto

- sono state realizzate partizioni interne anche per ricavare un locale w.c., compresa l'apertura e chiusura di porte;
- sono state predisposte finestrate a nastro sulla parete esterna, dato che, come si evince dallo stato di fatto, è stata modificata l'intera struttura della copertura condominiale rispetto a quella originariamente prevista (quest'ultimo aspetto, trattandosi di parti condominiali, sarà verosimilmente oggetto della verifica dello stato legittimo precedentemente evidenziata);
- le altezze utili interne, sono state rilevate in ml.1,05 quella minima ed in ml.2,63 quella massima.



Piano Secondo



Piano sottotetto

Le pregiudiziali alla regolarità edilizia dell'immobile acquisito dalla procedura esecutiva, contraddistinte al progressivo 1, rientrando nelle tolleranze dell'art.34 bis del DPR 380/01, non appaiono costituire illecito edilizio, mentre quelle riepilogate ai punti da 2 a 7, appaiono essere verosimilmente regolarizzabili con accertamento di conformità come previsto dal DPR 380/01 e previa verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo.

Quanto ai punti 8 e 9, le difformità rilevate dovrebbero essere oggetto della verifica dello stato legittimo di cui sopra.



I costi per l'accertamento di conformità, comprensivi di spese tecniche, accessorie di legge e sanzione amministrativa, sono stati indicativamente quantificati in €.8.000,00 e detratti dal probabile valore di mercato stimato.

Quanto agli eventuali costi di regolarizzazione inerenti la verifica dello stato legittimo, poiché gli stessi alla data della presente non sono ancora stati puntualmente definiti, cautelativamente ed a garanzia dell'eventuale aggiudicatario, possono intendersi compensati all'interno dell'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.9)

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
Zona omogenea:	residenziale semiestensiva di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
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 e box auto facenti parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Residence", ubicato in Provincia di Rovigo – Comune di Rovigo – Via E.Curiel nn.1-3-5 angolo Via G.Pascoli





DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO *(all.n.10)*

Trattasi di fabbricato di tipo condominiale ad uso civile residenziale-commerciale, del tipo isolato, disposto su tre piani fuori terra oltre al sottotetto e seminterrato, con diritti sulla sottostante e circostante area di pertinenza, avente struttura in elevazione in calcestruzzo armato e muratura di laterizio, solai di piano in latero-cemento, pareti esterne lavorate a "pietre a vista", manto di copertura in tegole di laterizio. Tutte le finiture presentano sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARI

Appartamento al Piano secondo

Accessibile dall'androne d'ingresso al piano terra a mezzo di idonei vano scala ed ascensore, è composto da ingresso, soggiorno, pranzo con angolo cottura, disimpegno zona notte, quattro letto, due bagni e due balconi. Una scala a chiocciola posizionata nell'ingresso, lo collega al piano sottotetto.

L'unità immobiliare ha pavimenti della zona giorno e del disimpegno zona notte in marmo, dei vani letto in legno, dei bagni in ceramica; pareti con finitura ad intonaco successivamente tinteggiato; bagni dotati dei normali accessori d'uso; porte interne in legno, infissi di finestre e porte finestre in alluminio anodizzato con vetro semplice ed avvolgibili in pvc.

Le finiture presentano sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile ha impianto di riscaldamento del tipo centralizzato, con termosifoni in acciaio ed in alluminio alimentati da caldaia funzionante a gas metano di rete e dotati di valvole termostatiche; impianto idrico allacciato alla rete pubblica, impianto sanitario funzionante; impianto elettrico munito di sufficienti punti luce e prese.

Tutti gli impianti, per i quali sono stati reperiti i certificati di conformità risalenti all'epoca della loro realizzazione, sono da verificare.

Non è stato reperito e nemmeno consegnato l'attestato di prestazione energetica.

Vani accessori al piano sottotetto

Detto piano, accessibile dal disimpegno di arrivo sia del vano scala sia dell'ascensore condominiali, ma anche direttamente dall'appartamento posto al piano sottostante a mezzo della scala a chiocciola interna, è composto da tre vani ed un bagno.

I locali hanno pavimentazione in materiale plastico (tipo linoleum), pareti con finitura ad intonaco successivamente tinteggiato, bagno dotato dei necessari accessori d'uso, porte interne in legno, infissi di finestre (del tipo a nastro) in materiale metallico e vetro.

Le finiture presentano sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

Il piano in oggetto presenta medesima impiantistica del piano sottostante.

Garage al piano seminterrato

Costituito da un unico locale, ha pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico minimale, porta basculante di accesso in metallo.

DESCRIZIONE DELL'AREA DI PERTINENZA

L'area scoperta, con accessi carrabili e pedonali posti sia su Via E.Curiel sia su Via G.Pascoli, ha sviluppo planimetrico irregolare, fabbricato in posizione semicentrale rispetto allo sviluppo stesso, giacitura



pianeggiante e piano di campagna a quota maggiore dei rilevati stradali circostanti, è sistemata a camminamenti pedonali, corsie di accesso e di manovra ed 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 pertinenti 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 C_{dvi} - 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 aggetti 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.2°	S.E.L.	196,81	1,00	196,81
Balconi al P.2°	S.E.L.	24,04	0,30	7,21
Vani accessori P.Sottotetto	S.E.L.	78,88	0,30	23,66
Garage al P.Seminterrato	S.E.L.	23,18	0,50	11,59
Complessivamente		322,91		239,27

Alloggio custode	S.E.L.	100	1,00	84,58
Millesimi di proprietà	54/1000	5,40	1,00	5,40
Alloggio custode	S.E.L.			5,40

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

Procedimento
Stima a MCA

Descrizione

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 in condizioni di vendita forzata

Procedimento	Descrizione
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.

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 dall'analisi di Capitalizzazione Diretta, 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 veda l'allegato n.11**) (*all.n.11*)

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 autorizzata e per le quali sono stati indicativamente definiti i costi per la loro regolarizzazione. Per lo stato di fatto dell'intero fabbricato condominiale, invece, si ribadisce che è in itinere la predisposizione della documentazione per la denuncia di stato legittimo, il cui esito, alla data attuale, non è ancora certo, poiché potrebbero essere riscontrate eventuali ulteriori difformità, per la regolarizzazione delle quali non sono ancora stati definiti i relativi costi.

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 condominiale;
- C. definizione, progettazione ed esecuzione di potenziali opere per l'ottenimento di nuovo C.P.I. per il piano seminterrato dove sono ubicati i box auto condominiali;
- D. costi di regolarizzazione difformità riferite ai solo beni pignorati;
- E. oneri condominiali;



Destinazione	Parametro	Superficie reale mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione P.2°	S.E.L.	196,81	1,00	196,81
Balconi al P.2°	S.E.L.	24,04	0,30	7,21
Vani accessori P.Sottotetto	S.E.L.	78,88	0,30	23,66
Garage al P.Seminterrato	S.E.L.	23,18	0,50	11,59
Complessivamente		322,91		239,27

Alloggio custode	S.E.L.	100	1,00	84,58
Millesimi di proprietà	54/1000	5,40	1,00	5,40
Alloggio custode	S.E.L.			5,40
Valore di mercato				€.213.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima: 1^ IPOTESI

➤ Riduzione del valore del 15%	€. 31.950,00
➤ Costi per regolarizzazione difformità:	€. 9.000,00
➤ Oneri condominiali	€. 6.820,39
➤ Ulteriori costi per regolarizzazione difformità (come indicati dal Tecnico del Condominio Residence):	€.104.560,00

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

VALORE	€. 60.669,61
VALORE ARROTONDATO PER DIFETTO	€. 61.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima: 2^ IPOTESI

➤ Riduzione del valore del 15%	€. 31.950,00
➤ Costi per regolarizzazione difformità:	€. 9.000,00
➤ Oneri condominiali	€. 6.820,39
➤ Ulteriori costi per regolarizzazione difformità (come indicati dal Tecnico del Condominio Residence):	€.136.620,00

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

VALORE	€. 28.609,61
VALORE ARROTONDATO PER DIFETTO	€. 29.000,00

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.



Allegati

Rimangono validi quelli già depositati

Rovigo 10.05.2023

L'Esperto alla stima

Geom. Massimo Chiarelli

