

Tribunale Ordinario di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
OLYMPIA SPV S.R.L.

contro:



N° Gen. Rep. 220/2023

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10/05/2024 ore 10.30

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

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Geom. Federica Brancalion

Codice fiscale: BRNFRC90L65H620R

Studio in: Via Po Superiore n. 1 -
45012 Ariano nel Polesine (Ro)

Telefono: 3405012235

Email: brancalion_federica@libero.it

Pec: federica.brancalion@geopec.it



INCARICO CONFERITO

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente: ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell'Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi, da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

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

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: - Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre Trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di



esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli. 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.



Beni in Borgo Veneto (PD), frazione Saletto, località Dossi, in via Dossi n. 71

LOTTO UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? La documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio telematico, costituita dalla certificazione notarile, è risultata completa. La situazione dell'esecutata è stata aggiornata dalla sottoscritta al 10/04/2024.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

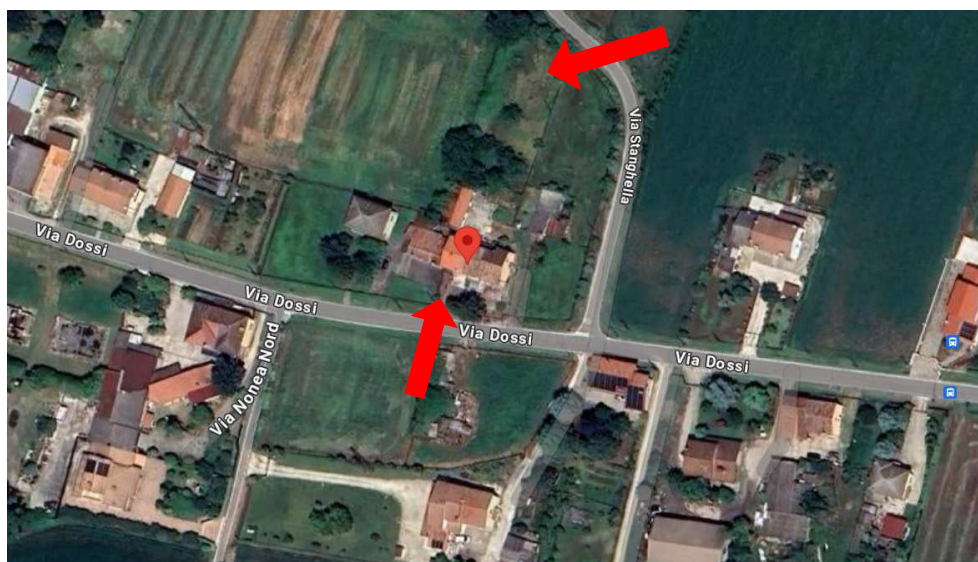
Piena proprietà in capo all'esecutata per la quota di 1/1 di porzione di edificio di abitazione di tipologia accostata, di vecchia edificazione, disposta ai piani terra e primo con pertinenti locali accessori ed aree scoperte.

L'edificio di abitazione ed i locali accessori sono accessibili dalla pubblica via Dossi e sono così composti:

- al piano terra si trovano: ingresso, sottoscala, cucina, disimpegno, bagno e letto; in edificio esterno staccato ripostiglio, garage e deposito attrezzi;
- al piano primo si trovano: disimpegno, tre letto ed una stanza.

A nord degli edifici si trova un terreno di forma regolare che alla data del sopralluogo era occupato da vegetazione spontanea; lo stesso è accessibile da un varco carraio dalla via Stanghella.

Quanto oggetto di procedura è posto nella periferia del centro abitato di Saletto.



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

COMUNE DI BORGO VENETO – SEZIONE B/SALETTO

CATASTO FABBRICATI

Intestazione:

██████████ proprietà per 1/1



- foglio 3, particella 812, subalterno 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, sup. catastale 182 mq, rendita € 619,75, indirizzo via Dossi - piano T-1

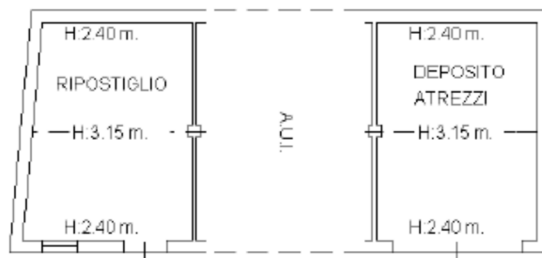
PIANTA PIANO TERRA H: 2.70 m.



PIANTA PIANO PRIMO H: 2.70 m.

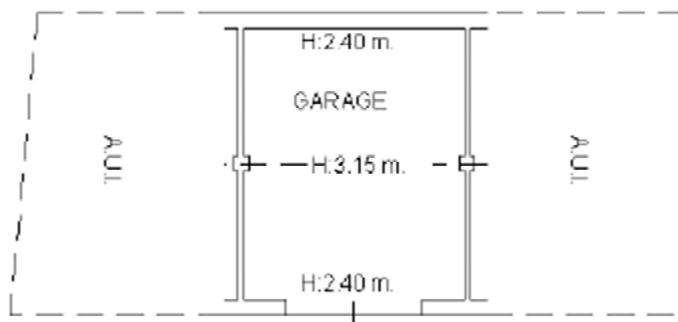


PIANTA PIANO TERRA



- foglio 3, particella 812, subalterno 5, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, sup. catastale 24 mq, rendita € 33,05, indirizzo via Dossi - piano T

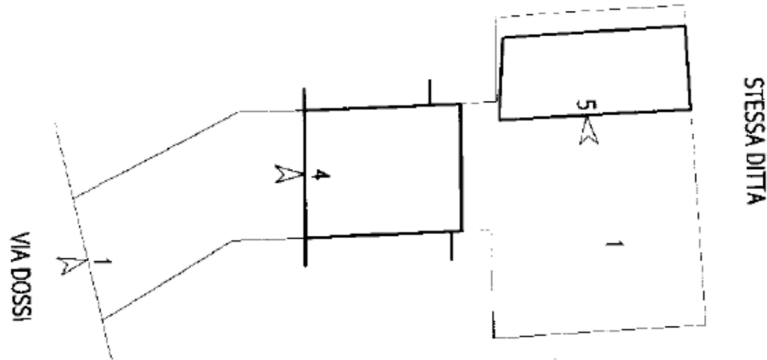
PIANTA PIANO TERRA



Intestazione:

BENE COMUNE NON CENSIBILE

- **foglio 3, particella 812, subalterno 1**, indirizzo via Dossi - piano T-1 – BCNC corte comune ai sub. 4 e 5.



CATASTO TERRENI

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

- **foglio 3, particella 812**, qualità ente urbano, superficie mq 540 (trattasi dell'area sottostante e circostante l'edificio di abitazione ed accessorio staccato)

Intestazione:

[REDACTED] proprietà per 1/1

- **foglio 3, particella 571**, qualità vigneto di classe 3, superficie mq 1.424, reddito dominicale € 12,50 ed agrario € 7,35

- **foglio 3, particella 572**, qualità vigneto di classe 3, superficie mq 11, reddito dominicale € 0,10 ed agrario € 0,06



CONFINI PARTICELLE NN. 812-571-572 IN UN SOLO CORPO

Nord – pubblica via Stanghella

Est – particelle 569 – 570 – 567 – 263

Sud – pubblica via Dossi

Ovest – particelle 185 - 269

salvis.

1.1 CONFORMITÀ CATASTALE:

Dagli accertamenti eseguiti si è potuta riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi dei beni acquisiti dalla presente procedura esecutiva, con le risultanze catastali, per ciò che riguarda l'individuazione catastale, le destinazioni e l'intestazione.

Per quanto riguarda le rappresentazioni delle due unità rispetto allo stato dei luoghi sono emerse difformità che di seguito vado ad elencare.

Porzione di edificio di abitazione

Difformità rilevate al piano terra e primo:

- foro di porta tra ingresso e cucina di dimensioni maggiori,
- altezze interne da 2,70 m a 2,65 m e nel bagno da 2,47 m a 2,44 per il piano terra.

Porzione di edificio accessorio – ripostiglio

Difformità rilevate:

- il pilastro o non esiste o è compreso in una tramezza avente spessore maggiore rispetto a quello rappresentato,
- altezze interne da 2,40 m a 2,50 m e da 3,15 m a 3,50.

NOTA: vano deposito attrezzi non accessibile al momento del sopralluogo.

Porzione di edificio accessorio – garage

Difformità rilevate:

- il pilastro o non esiste o è compreso in una tramezza avente spessore maggiore rispetto a quello rappresentato,
- altezze interne da 2,40 m a 2,50 m e da 3,15 m a 3,50.

Le difformità riscontrate, potranno essere oggetto di denuncia di variazione, il cui costo può quantificarsi in € **600,00 circa**.

Per quanto riguarda l'esatta individuazione dei confini (per tutte le particelle) si prevedono costi per la verifica degli stessi in contraddittorio con i proprietari adiacenti che si indicano in € **1.000,00 circa**.

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica, normale

Area urbanistica: residenziale ed agricola, con parcheggi pubblici inesistenti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, pressoché mancanti quelli di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali ed agricole

Attrazioni paesaggistiche: vicinanza con Parco Regionale dei Colli Euganei



Attrazioni storiche: vicinanza con la Città di Este, Montagnana

Principali collegamenti pubblici: strade comunali, provinciali, regionale SR10, Autostrada A31

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi si trovano nel centro di Saletto o Ospedaletto Euganeo a circa 4 chilometri

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'edificio è risultato disabitato, pertanto nella disponibilità della procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* l'aggiornamento ipotecario è stato effettuato dalla sottoscritta alla data del 10/04/2024

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* alla data della compravendita avvenuta il 16/01/2018 l'esecutata risultava in stato civile libero.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* nulla

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- dalla lettura dell'atto di compravendita del 16/01/2018 si evince che esiste un vincolo di destinazione trascritto ad Este il 27/10/1999 ai nn. 5073/3398 per atto autenticato dal Notaio Mario Sacco in data 12/10/1999 rep. n. 84255. A seguito di verifiche effettuate dalla sottoscritta si pone in evidenza il fatto che detto vincolo riguarda, oltre al altre, la particella n. 497 di mq. 1.435 oggi identificata con le particelle 571 e 572 oggetto di procedura;
- l'accesso ai locali accessori posti a Nord rispetto all'edificio di abitazione sono accessibili attraversando un varco carraio insistente il lato Sud della particella n. 567 di altra proprietà. Detta servitù non è citata negli atti di provenienza tantomeno risulta trascritta presso i pubblici registri, però appare consolidata da tempo, sentiti anche i proprietari adiacenti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria iscritta ad Este il 29/01/2018 ai nn. RG 663 RP 80

- importo ipoteca: € 138.000,00
- importo capitale: € 92.000,00
- a favore di UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI
- contro ██████████
- derivante da atto per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16/01/2018 rep. n. 27524/15952 del Notaio Busi Carlo Alberto di Camposampiero (PD).

4.2.2 *Pignoramenti:*

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Este il 29/12/2023 ai nn. RG 5316 RP 7396

- derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale Di Rovigo il 24/11/2023 rep. n. 2544
- a favore di OLYMPIA SPV S.R.L.
- contro ██████████

4.2.3 *Altre trascrizioni:* nulla

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti:* la documentazione è stata



aggiornata dalla sottoscritta alla data del 10/04/2024

4.3 Misure Penali : non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese di gestione condominiale: non pertinente
- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non conosciute
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pertinente
- Millesimi di proprietà: non pertinente
- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'accessibilità è da adattare
- Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla
- Attestazione Prestazione Energetica: APE allegato all'atto di compravendita del 16/01/2018, valido fino al 11/10/2027; la classe energetica indicata è la G.
- Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
- Avvertenze ulteriori: l'accesso ai locali accessori posti a Nord rispetto all'edificio di abitazione sono accessibili attraversando un varco carraio insistente il lato Sud della particella n. 567 di altra proprietà. Detta servitù non è citata negli atti di provenienza tantomeno risulta trascritta presso i pubblici registri, però appare consolidata da tempo, sentiti anche i proprietari adiacenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'attuale proprietaria dei beni sopra indicati è [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 1/1, in virtù di atto compravendita del 16/01/2018 rep. n. 27523/15951 del Notaio Busi Carlo Alberto, trascritto ad Este il 29/01/2018 ai nn. RG 662 RP 463 da potere di [REDACTED]

I precedenti proprietari sono stati:

- [REDACTED] proprietà per 1/1
da potere di [REDACTED], le è pervenuto il diritto di piena proprietà per atto di donazione del 30/06/2015 rep. 542/438 a rogito del Notaio Piergiuseppe Canero, trascritto ad Este il 16/07/2015 al n. RP 2236
 - [REDACTED] proprietà per 1/2,
- [REDACTED] proprietà per 1/2
da potere di [REDACTED] gli è pervenuto il diritto di piena proprietà per atto di compravendita autenticato nelle firme del 26/05/2000 rep. 87387 a rogito del Notaio Mario Sacco di Este, trascritto ad Este il 03/06/2000 ai nn. 2487 RG 1672 RP
 - [REDACTED] proprietà per 1/2,
- [REDACTED] proprietà per 1/2.
- Proprietari da data antecedente il ventennio fino al 26/05/2000.

7. PRATICHE EDILIZIE.

A seguito di richiesta di accesso agli atti effettuato presso il Comune di Borgo Veneto, l'ufficio tecnico ha reperito in archivio le seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2130 DEL 27/07/2000

Inerente l'adeguamento igienico sanitario dell'unità abitativa



– CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 2176 DEL 22/05/2001

– RICHIESTA DI ABITABILITA' DEL 27/08/2001 PROT. 5235
(rif. C.E. 2130 e 2176) – ottenuta mediante “silenzio assenso”

– AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 54 DEL 15/11/2001

Inerente la realizzazione di una recinzione e di un cancello carraio sulla via Stanghella

– PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2006/PC/0028 DEL 09/10/2006

Inerente la ristrutturazione edilizia dell'annesso rustico

– RICHIESTA DI ABITABILITA' DEL 11/03/2010 PROT. 1928

(rif. PDC 28) – ottenuta mediante “silenzio assenso”

Nota: la costruzione della porzione di edificio di abitazione ed accessorio è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967.

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.

Dal confronto tra la documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Veneto e lo stato dei luoghi sono emerse alcune difformità, che di seguito vado ad elencare.

Porzione di edificio di abitazione - pratica presa come riferimento è la C.E. 2176/2001:

- Demolizione porzione di parete tra ingresso e cucina per ottenere un foro di porta di dimensioni maggiori
- Demolizione parete tra ripostiglio e cucina ottenendo così un vano cucina di dimensioni maggiori
- Modeste differenze delle dimensioni di alcuni vani sia al piano terra che primo
- Al piano terra altezza interna rilevata pari a 2,65 m anziché 2,70 m e nel bagno rilevata pari a 2,44 m anziché 2,47 m (difformità che rientra nella tolleranza del 2% come previsto dall'art. 34 bis del DPR 380/2001
-

Edificio accessorio - pratica presa come riferimento è il PDC 28/2006:

- Nelle pareti divisorie dei tre vani appaiono due pilastri che nella realtà non sono stati verificati in quanto o non esistono o sono ricompresi nelle pareti divisorie di spessore maggiore rispetto a quello rappresentato
- Foro di finestra del vano ripostiglio di dimensioni differenti
- Altezza minima rilevata pari a 2,50 m anziché 2,40 m ed altezza massima rilevata pari a 3,50 m anziché 3,15 m

Si precisa che le sagome degli edifici sono sostanzialmente fedeli a quelle dichiarate degli elaborati grafici uniti alle sopraccitate pratiche edilizie.

Le difformità riscontrate potranno essere regolarizzate mediante presentazione di S.C.I.A. in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, con pagamento di sanzione minima pari ad € 516,00; i costi del professionista incaricato possono quantificarsi in € 3.000,00 circa.

PER TUTTO QUANTO SOPRA ESPRESSO NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA.



NOTA: gli importi sopra indicati sono stati calcolati forfettariamente in quanto il costo definitivo verrà determinato dagli uffici comunali solo dopo la presentazione delle pratiche. Tutti i costi e le spese sopra descritti, che l'aggiudicatario dovrà sostenere, sono indicative e presunte; potrebbero pertanto essere modificate nel caso di diverse indicazioni da parte degli uffici competenti e dai tecnici incaricati. Le eventuali variazioni di spesa che si dovessero verificare all'atto del compimento amministrativo e realizzativo, dovranno considerarsi comprese nella decurtazione del 15% applicata al prezzo di stima.

7.2 DESTINAZIONE URBANISTICA.

Strumento urbanistico vigente: Piano degli Interventi – gennaio 2024

Zonizzazione:

- C1S/2 – residenziale periurbana di completamento (art. 13 delle NTO)
- Ambito riordino zona agricola (art. 16.2 delle NTO)
- Edificio di abitazione schedato (Scheda S21)

Descrizione corpi di fabbrica

Consistenza immobiliare

Edificio di abitazione di tipologia accostata di vecchia edificazione oggetto di ristrutturazione negli anni 2000, libero su due lati, disposto ai piani terra e primo composto da ingresso, sottoscala, cucina, disimpegno, bagno e letto al piano terra e disimpegno, tre letto ed una stanza al piano primo.

In corpo di fabbrica esterno e staccato si trovano tre vani con tre accessi indipendenti composti da ripostiglio, garage e deposito attrezzi.

A nord degli edifici si trova un terreno di forma regolare che alla data del sopralluogo era occupato da vegetazione spontanea; lo stesso è accessibile da un varco carraio dalla via Stanghella.

Struttura

L'edificio, di remota costruzione, è stato eretto con ogni probabilità nei primi anni del 1900 e successivamente – nei primi anni 2000 - è stato oggetto di opere di recupero e ristrutturazione. L'edificio presenta una struttura principale in muratura, il solaio intermedio in latero-cemento, la struttura del coperto a falde inclinate in tavelle con manto di copertura in tegole.

Finiture

Esternamente gli edifici si presentano con pareti intonacate e tinteggiate; l'oscuramento dell'abitazione avviene con oscuri in legno bisognevoli di manutenzione.

I fori carrai dei locali garage e deposito attrezzi sono tamponati con porte basculanti in alluminio, mentre i fori di porta di ingresso dell'abitazione e del vano ripostiglio sono protetti da porte in alluminio anodizzato con vetro semplice.

Internamente all'abitazione ad al locale ripostiglio le pavimentazioni sono in ceramica, le pareti ed i soffitti con intonaci a civile e tinteggiati, pareti del bagno ed angolo cottura rivestiti con piastrelle di ceramica, bagno dotato di sanitari in ceramica, porte interne e di ingresso in legno, serramenti di finestre interne in legno con vetrocamera.

I pavimenti di garage e deposito sono in battuto di cemento.



Impianti

Impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria assicurati da una caldaia alimentata a metano di rete collegata a radiatori in alluminio, impianto idrico allacciato alle reti pubbliche, impianti sanitari non allacciati alla rete pubblica di smaltimento dei reflui ma a dispersione, impianto elettrico autonomo con sufficienti punti luce e prese.

Tutti gli impianti al momento del sopralluogo non erano funzionanti e dovranno essere verificati da personale qualificato.

Grado di manutenzione

Nel suo complesso i corpi si presentano in uno stato di uso e manutenzione sufficiente, bisognevole di interventi di manutenzione, soprattutto per il coperto, in quanto le stanze poste a nord sono interessate da infiltrazioni di acqua piovana; inoltre alcuni vani al piano terra sono interessati da umidità di risalita.

NB: le caratteristiche si devono ritenere sommariamente descrittive rimandando il maggiore dettaglio alla documentazione fotografica allegata.

Determinazione delle consistenze.

Per la determinazione delle consistenze è stato utilizzato il metodo di calcolo della superficie commerciale in adeguamento a quanto indicato nelle Linee Guida dell'ABI - Associazione Bancaria Italiana - aggiornate all'anno 2018 - e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, interpretate dal SIM - Sistema Italiano di Misurazione, che definisce i criteri e i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare.

La superficie del subject è stata calcolata avendo come riferimento la rappresentazione dell'unità immobiliare negli elaborati di progetto effettuando, in sede di sopralluogo, le verifiche delle dimensioni sul posto, quelle dei comparabili sono state ottenute dalle planimetrie catastali allegate agli atti di compravendita. Le superfici indicate sono quelle Esterne Lorde (SEL).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

8.1 Criterio di stima.

La valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

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.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile A, Comparabile B, ecc.). Dopo avere



rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Per questo caso è stata effettuata la ricerca dei comparabili, ma solo uno di quelli reperiti può essere utilizzato per la valutazione.

Comparabile A – porzione di edificio al piano terra e primo con accessori esterni – compravenduto in data 22/07/2022 al prezzo di € 48.000, ubicato in via Stanghella ■■■■■, costruito in data antecedente al 01/09/1967, iscritto al N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 222, 1 servizio igienico, classe energetica G (il tutto è desumibile dall'allegato atto di compravendita)

Note:

1) la voce "STM" riguarda lo stato di manutenzione generale delle unità immobiliari, desumibile sia dalla lettura degli atti di compravendita che li riguardano, sia dalla visione degli stessi esternamente per i comparabili ed esternamente e internamente per il subject. Il numero 1 corrisponde alla situazione peggiore, il numero 4 a quella migliore.

In questo caso al comparabile è stato attribuito il numero 1 ed al subject è stato attribuito il numero 3. Il valore dello scalino tra un numero ed un altro è stato quantificato in € 15.000,00 circa comprendente opere di ristrutturazione, sostituzione infissi, manutenzione alle finiture esterne ed interne, ammodernamento ed impiantistica a norma.

2) La caratteristica classe energetica identifica il grado di rendimento energetico dell'edificio/unità immobiliare, ed è desumibile dall'attestato di prestazione energetica allegato ai titoli di provenienza sia per quanto riguarda il comparabile che per il subject.

Considerato che hanno la stessa classe energetica (G) non sono state effettuate decurtazioni al valore.

Di seguito le tabelle di calcolo esplicative.

1. Tabella dei dati		
Prezzo caratteristiche	Compravendite	Subject
	Unità A	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	48.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	21	0
Superficie principale SUP (mq)	153,68	171,62
Locale accessorio ACC (mq)	0,00	68,60
Cantina CAN (mq)	80,60	0,00
Cortile COR (mq)	886,00	1.820,00
Servizi SER (n)	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	1	3
Classe Energetica CEN (n)	1	1



2. Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ\(<i>annuale</i>)	0,010
p(ACC)/p(SUP)	0,700
p(CAN)/p(SUP)	0,400
p(COR)/p(SUP)	0,100
Costo intervento manutenzione (€)	15.000,00

3. Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	274,52
SUP commerciale subject	401,64

4. Calcolo del prezzo marginale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	174,85
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	174,85

5. ANALISI PREZZI MARGINALI	
Prezzo marginale	p(...) A
p(DAT) (€/mese)	40,00
p(SUP) (€/mq)	174,85
p(ACC)/p(SUP) (€/mq)	122,40
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	69,94
p(COR)/p(SUP)	17,49
p(STM) (€)	15.000,00
p(CEN) (€)	0,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE	
Prezzo e caratteristica	Unità A
PRZ (€)	48.000,00
DAT (€)	-840,00
SUP (€)	3.136,82
ACC (€)	8.396,33
CAN (€)	-5.637,18
COR (€)	16.331,05
STM (€)	30.000,00
CEN (€)	0,00
PREZZI CORRETTI	99.387,01



8.2 Fonti di informazione.

Banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, conoscenza personale.

8.3 Adeguamenti e correzioni alla stima:

- Più probabile valore di mercato	€	99.387,01
- Riduzione del valore del 15% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	€	14.908,05
- Decurtazione per regolarizzazione catastale	€	600,00
- Decurtazione per verifica dei confini	€	1.000,00
- Decurtazione per regolarizzazione edilizia	€	3.516,00

8.4. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 79.362,96

Prezzo di vendita del lotto che si arrotonda per eccesso ad € 80.000,00 (Euroottantamila//oocentesimi)

Documentazione allegata:

- Allegato 1) documentazione catastale
- Allegato 2) ispezioni ipotecarie di aggiornamento e nota trascrizione vincolo
- Allegato 3) atto di provenienza
- Allegato 4) documentazione edilizia
- Allegato 5) documentazione urbanistica - CDU
- Allegato 6) documentazione fotografica
- Allegato 7) documentazione comparabili
- Allegato 8) richiesta esistenza locazioni con risposta
- Allegato 9) certificato di residenza

Data 10/04/2024

L'Esperto alla stima
geom. Federica Brancalion



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Rovigo

Sezione Albo
N. 1713

Geometra
Federica Brancalion

