
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA**

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **111/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-01-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO - Abitazione e Garage

Esperto alla stima: Geom. Luigi Eraldo Ferrari
Codice fiscale: FRRLRL59H21L939J
Partita IVA: 00585840291
Studio in: V.lo Carlo Goldoni 2/a - 45100 Rovigo
Telefono: 0425 411243



REV-IT/CNGeGL/2021/7 – TEGoVA
UNI 11558:2014 N. 0197_VI

Email: luigieraldoferrari@gmail.com
Pec: luigieraldo.ferrari@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Dei Donatori, 3 - Concadirame - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001 - Abitazione e Garage

Corpo: A - Porzione di fabbricato bifamiliare con garage

Categoria: Abitazione in villini [A7]

- [REDACTED] - Propr per 1/2 in regime di [REDACTED]

- [REDACTED] - Propr. Per ½ in regime di [REDACTED]

* **foglio 3, particella 951, subalterno 3**, scheda catastale in atti dal 04/12/2003, indirizzo Via dei Donatori, 3, piano S1-T-1, comune Rovigo Sez. CO, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5, superficie 159, rendita € 697,22;

* **foglio 3, particella 951, subalterno 4**, scheda catastale in atti dal 04/12/2003, indirizzo Via dei Donatori, 3, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq, superficie 35 mq, rendita € 79,38;

Aree di enti urbani e promiscui,

* **Rovigo Sez. CO foglio 3, particella 951**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 649 area di sedime e di pertinenza del fabbricato

2. Stato di possesso

Bene: Via Dei Donatori, 3 - Concadirame - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001 - Abitazione e Garage

Corpo: A - Porzione di fabbricato bifamiliare con garage

Possesso: Occupato da [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Dei Donatori, 3 - Concadirame - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001 - Abitazione e Garage

Corpo: A - Porzione di fabbricato bifamiliare con garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Dei Donatori, 3 - Concadirame - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001 - Abitazione e Garage

Corpo: A - Porzione di fabbricato bifamiliare con garage

Creditori Iscritti: BANCA ANTONVENETA SOCIETA' PER AZIONI, AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

5 Comproprietari

Beni: Via Dei Donatori, 3 - Concadirame - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001 - Abitazione e Garage

Corpo: A - Porzione di fabbricato bifamiliare con garage

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Dei Donatori, 3 - Concadirame - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001 - Abitazione e Garage

Corpo: A - Porzione di fabbricato bifamiliare con garage

Misure Penali: Non conosciute

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Dei Donatori, 3 - Concadirame - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001 - Abitazione e Garage

Corpo: A - Porzione di fabbricato bifamiliare con garage

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Dei Donatori, 3 - Concadirame - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001 - Abitazione e Garage

Valore complessivo intero: €. 126.500,00

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 : AC-CEDA 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 potr 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 potr 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 informazione 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 specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari

per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento;

Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fascicoletti 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 rascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino

ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonchè 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, conchè 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 ipocatastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl 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 precedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonchè 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

Beni in **Rovigo (RO)**
Località/Frazione **Concadirame**
Via Dei Donatori, 3

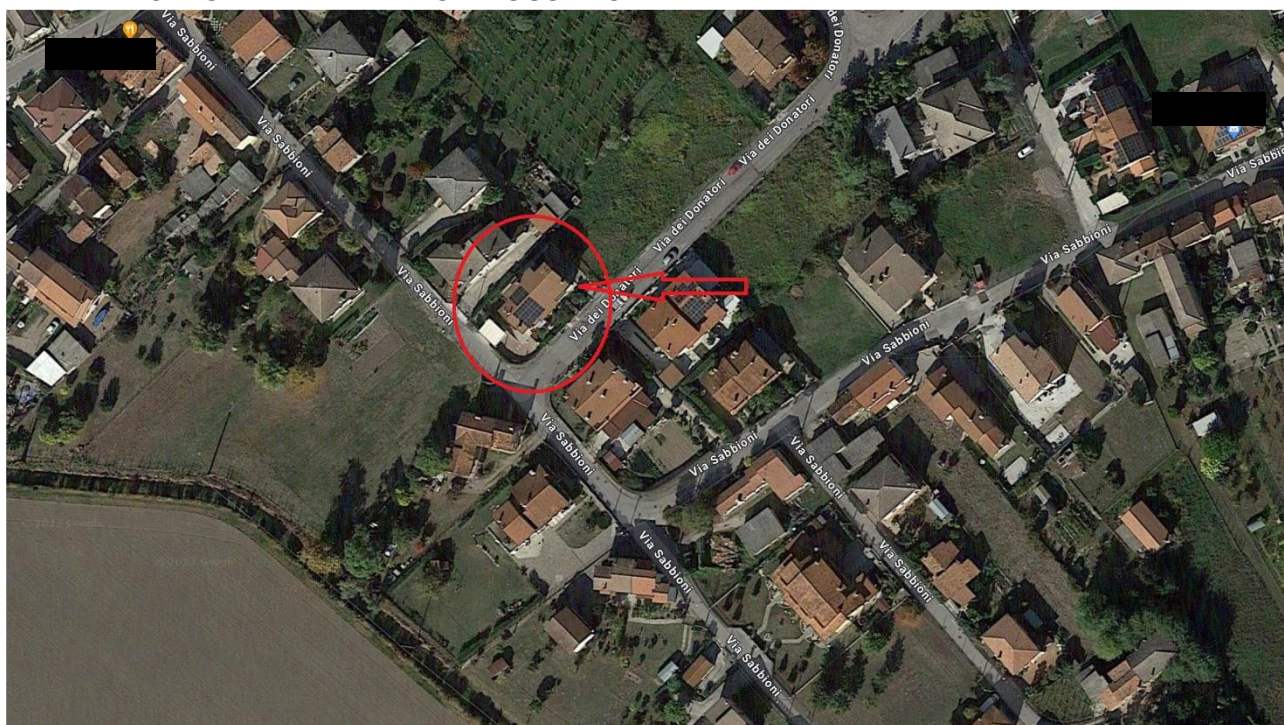
Lotto: UNICO - Abitazione e Garage

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

Porzione di fabbricato bifamiliare disposta su tre piani abitabili di cui uno interrato destinato ad accessori e garage con area pertinente di godimento esclusivo.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Identificativo corpo: A - Porzione di fabbricato bifamiliare con garage.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Concadirame, Via Dei Donatori, 3

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

1/2 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] - Propr per 1/2 in regime di [REDACTED]

- [REDACTED] - Propr per 1/2 in regime di [REDACTED]

* foglio 3, particella 951, subalterno 3, scheda catastale in atti dal 04/12/2003, indirizzo Via dei Donatori, 3, piano S1-T-1, comune Rovigo Sez. CO, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5, superficie 159, rendita € 697,22;

Derivante da: Costituzione del 04/12/2003 Pratica n. 133960. Variazione toponomastica d'ufficio del 10/03/2021 Pratica n. RO0016086.-

* **foglio 3, particella 951, subalterno 4**, scheda catastale in atti dal 04/12/2003, indirizzo Via dei Donatori, 3, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq, superficie 35 mq, rendita € 79,38;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Aree di enti urbani e promiscui

* **Rovigo Sez. CO, foglio 3, particella 951**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 649;

Derivante da:

- Frazionamento del 12/06/2000 Pratica n. 17443 in atti dal 12/06/2000;

- Tipo Mappale del 07/05/2003 Pratica n. 44573 in atti dal 07/05/2003.-

Confini dell'intero lotto edificato: A nord con fabbricato residenziale ragioni propr. mn. 890; a est con lotto di terreno ragioni propr, mn. 711; a sud pubblica via dei donatori; a Ovest pubblica Via Sabbioni.

Note: Trattasi di area di sedime e di pertinenza delle unità immobiliari insistenti sulla particella catastale dei terreni. Si precisa che la porzione di fabbricato bifamiliare oggetto della presente relazione di stima, insiste al Catasto Terreni su un'unica particella indivisa (mn 951). L'immobile risulta frazionato da cielo a terra con Elaborato Planimetrico del Catasto Fabbricati. L'area pertinente di proprietà è rappresentata nella planimetria catastale dell'abitazione Sub. 3.-

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modeste variazioni interne, modifiche prospettiche di aperture e poggioni. Tettoia esterna non presente.

Regolarizzabili mediante: Nuova denuncia di Variazione DOCFA al Catasto Fabbricati

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di nuove planimetrie catastali di abitazione e garage;

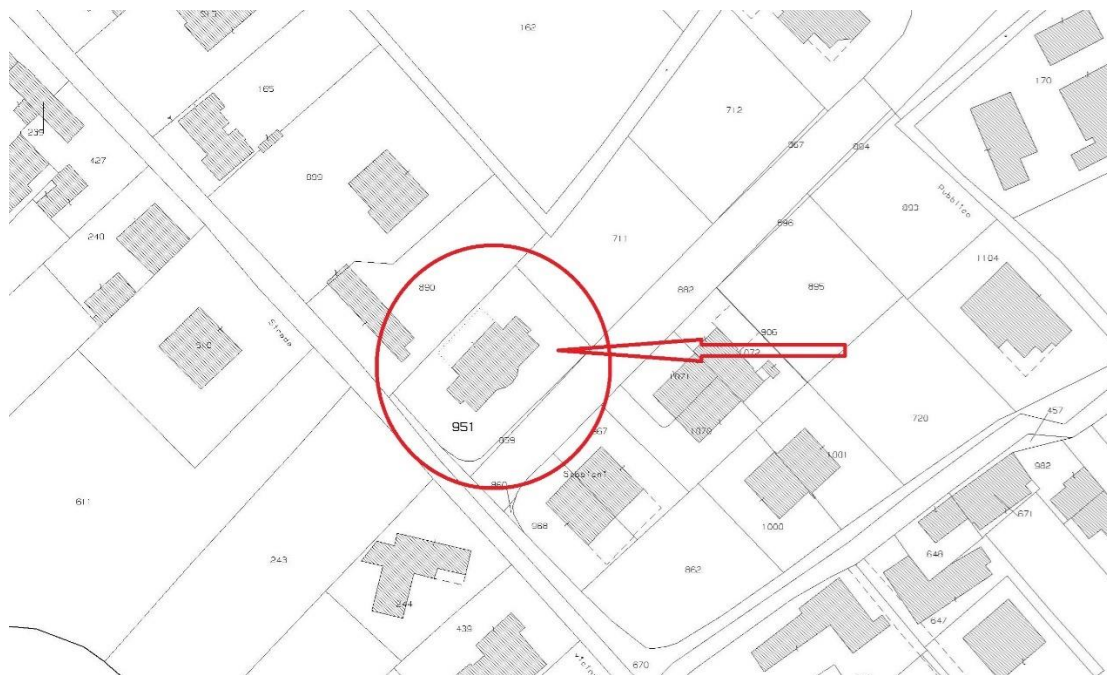
Spese Tecniche per denuncia di Variazione DOCFA: € 1.000,00

Diritti catastali: € 100,00

Oneri Totali: **€ 1.100,00**

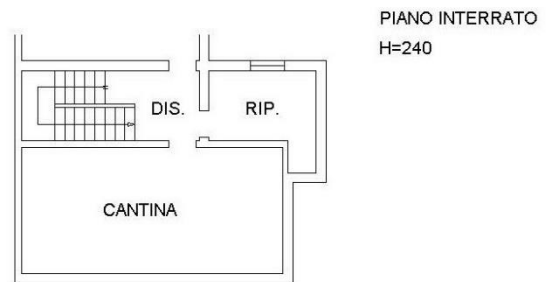
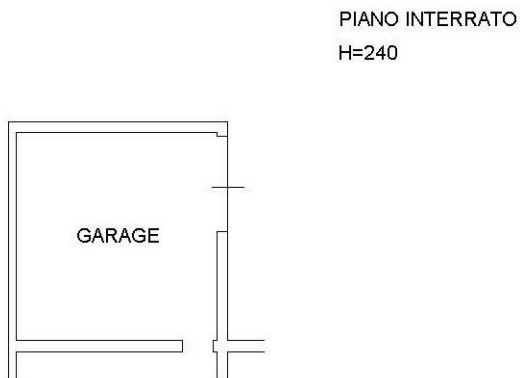
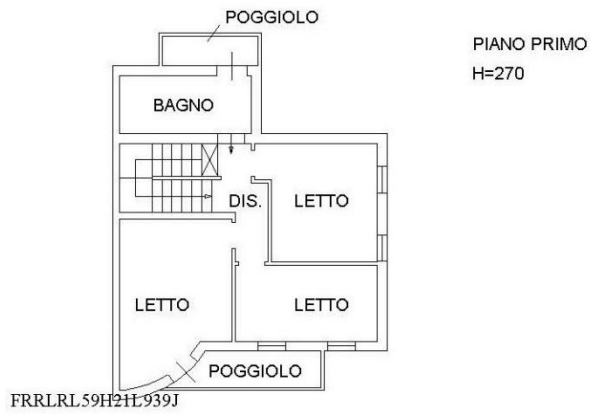
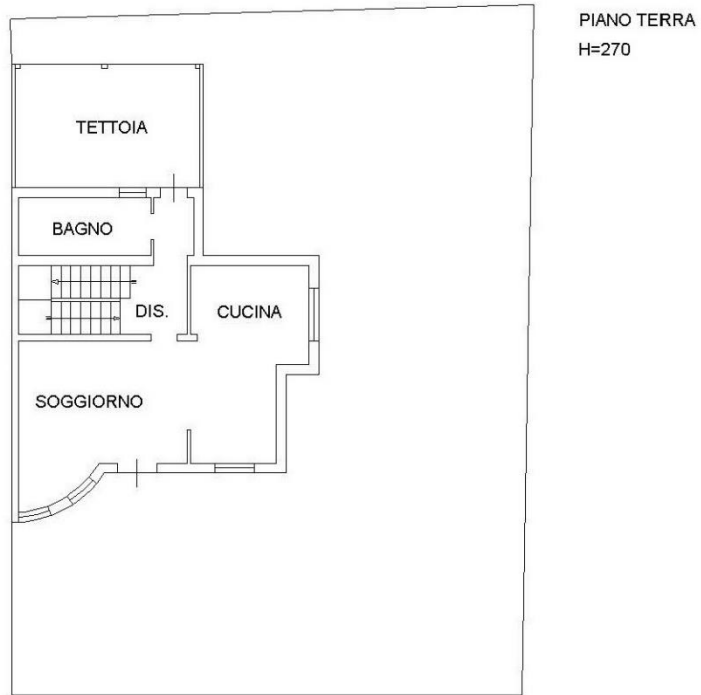
Note: Importo stimato al netto degli accessori di legge.-

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



ESTRATTO DI MAPPA CATASTO FABBRICATI - C.ne di Rovigo - Sez. CO Foglio 3 mn 951

ESTRATTO PLANIMETRIE CATASTO FABBRICATI
C.ne di Rovigo - Sez. CO Foglio 3 mn 951 Sub. 3 Abitazione - Sub. 4 Garage



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Porzione di fabbricato bifamiliare disposta su tre piani abitabili di cui uno interrato destinato ad accessori e garage con area pertinente di godimento esclusivo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

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:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA ANTONVENETA SOCIETA' PER AZIONI contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 380.000,00;

Importo capitale: € 190.000,00 ;

A rogito di Notaio CLAUDIO GABINIO in data 25/09/2009 ai nn. 183647/19601; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 03/06/2009 ai nn. 5089/1142

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro

Derivante da: VERBALE DI PINORAMENTO IMMOBILI ;

A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 23/06/2023 ai nn. 1307 iscritto/trascritto a Rovigo in data 19/07/2023 ai nn. 6033/4584;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non conosciute.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 04/10/2000 . In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] dal 04/10/2000 al 25/05/2009 .
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio PONZI GIUSEPPE , in data 04/10/2000, ai nn. 101362; trascritto a Rovigo, in data 30/10/2000, ai nn. 8390/5572.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]
- [REDACTED] dal 25/05/2009 ad oggi (attuale/i

proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dr. CLAUDIO GABINIO, in data 25/05/2009, ai nn. 183.646/19.600; registrato a Rovigo, in data 01/06/2009, ai nn. 1788/1T; trascritto a Rovigo, in data 03/06/2009, ai nn. 5088/29999.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **C.E. 397 del 26/07/2001**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato bifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/10/2000 al n. di prot. U.T. 1503

Rilascio in data 26/07/2001 al n. di prot. 27957

Numero pratica: **Permesso di Costruire n. 387 - In sanatoria DPR 380/01 Art. 36**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla C.E. n. 397/2001 - UT 1503/00

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/06/2003 al n. di prot. U.T. 828

Rilascio in data 29/10/2003 al n. di prot. 27957

Abitabilità/agibilità in data 09/02/2004 al n. di prot. 2439

NOTE: Da verifiche effettuate presso l'Archivio comunale il fascicolo cartaceo della Pratica Edilizia denominata UT 828/2003 non è stato reperito agli atti. Comunicazione del servizio archivistico comunale del 10 Ottobre 2023 Prot. n. 76640/23 (in allegato).-

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Traslazione dell'intera costruzione all'interno del lotto di proprietà con conseguente mancato rispetto delle distanze dai confini;

Modifiche interne e modifiche prospettiche;

Regolarizzabili mediante: Art.34 e Art. 37 del DPR 380/2001

Art. 34 DPR 380/2001 Fiscalizzazione (sola porzione di fabbricato staggiato) : **€ 4.800,00**

Art. 37 DPR 380/2001 Difficoltà prospettiche e incongruenze (sanzione amministrativa e diritti di sgrateria): **€ 716,00**

Spese tecniche per regolarizzazione amministrativa, adeguamento sismico, perizia statica strutturale: **€ 8.000,00**

Oneri Totali: **€ 13.516,00**

Note: Costo di produzione applicato di €. 1356,93 rivalutato per l'anno 2023. Oneri per costo di costruzione e ristrutturazione non valutabili da determinarsi dall'ufficio tecnico comunale.

Importi stimati al netto degli accessori di legge quali IVA 22% e Contributo CPG 5% suscettibili di variazione in fase istruttoria delle pratiche amministrative.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note: Premesso che:

L'edificazione è stata autorizzata in forza della Concessione Edilizia n. 397 del 26/07/2001° (UT 1503/2000) a cui è seguito il Permesso di Costruire in Sanatoria N. 387 del 29/10/2003 (UT. 828/2003).

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con Certificato di Agibilità Prot. n. 2439 del 09/02/2004.

In riscontro all'istanza di accesso atti al comune di Rovigo presentata dal sottoscritto in data 05.10.2023 Prot. 75299 l'ufficio produce una dichiarazione in ordine alla pratica edilizia denominata UT 828/2003 comunicando che, da verifiche effettuate presso l'Archivio comunale, il fascicolo cartaceo della suddetta pratica non è stato reperito agli atti.

L'ufficio precisa inoltre che, copia del permesso di costruire n. 387 del 29/10/2003, relativo alla suddetta pratica edilizia è contenuto nella pratica di agibilità pos. 29/2004, rilasciandone copia digitale (in allegato).

Sulla scorta della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale contenuta anche nella documentazione allegata alla richiesta di agibilità e dal confronto con lo stato dei luoghi, emergono difformità che di seguito si vanno ad evidenziare.

In sede di primo accesso in loco l'esecutato metteva in evidenza problematiche inerenti la traslazione dell'intero edificio all'interno del lotto di proprietà avvenute in fase di costruzione indicando criticità in merito al mancato rispetto delle distanze dai confini lato Nord-Ovest, inferiore al limite minimo di ml. 5.00. Il sottoscritto ha provveduto pertanto ad effettuare una approfondita indagine catastale reperendo presso l'ufficio il Tipo di Frazionamento che ha dato origine alla particella mn. 951 ed il Tipo Mappale con il quale è stato censito l'edificio al Catasto Terreni.

Da rilievi celerimetrici di dettaglio dello stato dei luoghi, effettuati dal sottoscritto con Stazione Totale e distanziometro elettroottico laser, messi a confronto con la situazione catastale e con i titoli edilizi autorizzativi si confermano apprezzabili difformità della posizione dell'edificio come realizzato rispetto allo stato concessionato.

In particolare la costruzione risulta essere traslata in senso orizzontale di circa un metro (ml. 1.00) non rispettando le distanze minime previste di ml. 5.00 dal confine così come esistente sul lato nord e costituito da rete metallica sostenuta da paletti in ferro su cordona in cls. I distacchi dai confini sugli altri lati risultano rispettati. Mancante risulta essere anche la distanza minima di ml. 10.00 con il fabbricato residenziale confinante sullo stesso lato.

Dal punto di vista plano-volumetrico, si possono ritenere sostanzialmente rispettati i parametri urbanistici assentiti in termini di volumi e superfici.

Dalla ricognizione interna dei locali abitabili la distribuzione risulta essere sostanzialmente conforme ad eccezione di:

- lo spessore della muratura perimetrale risulta essere maggiore rispetto a quanto previsto;
- cambio di utilizzo del locale ripostiglio posto al piano interrato utilizzato come servizio igienico.
- modifiche prospettiche riguardano la diversa dimensione della porta d'accesso al locale Garage al piano interrato;
- Il poggiolo lato nord risulta ampliato sino a confine con la proprietà adiacente;
- Non risulta realizzato il pergolato esterno;
- Diversa conformazione della rampa di accesso al locale garage interrato realizzata in aderenza alla parete del fabbricato.

La traslazione dell'immobile con il mancato rispetto dei distacchi appare superiore al limite del 2% previsto nel titolo abilitativo. Art. 34-bis. Tolleranze costruttive (articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020.

Non essendo possibile la demolizione senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, per il mantenimento si dovrà provvedere alla cosiddetta "fiscalizzazione" corrispondendo all'amministrazione comunale una sanzione pecuniaria sostitutiva della mancata demolizione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978 n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire.

Sentito l'ufficio tecnico comunale sull'iter procedurale per la regolarizzazione amministrativa della porzione di fabbricato staggiata, trattandosi di edificio di tipo condominiale costituito da due abitazioni accostate separate da cielo a terra su area coperta e scoperta comune la cui costruzione è stata autorizzata con unico titolo abilitativo, è necessario il coinvolgimento della proprietà della porzione di fabbricato

adiacente.

Si dovrà quindi presentare:

- in prima fase, ai sensi dell'Art. 34 del D.P.R. n. 380/2001, un unico procedimento cointestato che coinvolge le due proprietà o due separati autonomi procedimenti contestuali rivolti alla "fiscalizzazione" delle porzioni del fabbricato che non rispettano il distacco dai confini e/o dai fabbricati.

- Successivamente, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, si potranno sanare gli interventi interessanti le singole unità immobiliare eseguiti in difformità.

I costi di fiscalizzazioni, sanzioni amministrative e spese tecniche inerenti il solo compendio colpito dalla presente procedura esecutiva vengono stimati come sopra riportato.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A - Porzione di fabbricato bifamiliare con garage**

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di porzione di fabbricato bifamiliare diviso da cielo a terra con area pertinenziale esclusiva e garage. Costruito nell'anno 2004, disposto su due piani fuori terra oltre il seminterrato.

- **Struttura** L'edificio ha struttura portante di fondazione in conglomerato cementizio semplice, in elevazione perimetrale ed interna in muratura di mattoni pieni, solai di piano e struttura della copertura in latero-cemento;

- **Rifiniture esterne** Esternamente il fabbricato si presenta con pareti intonacate e tinteggiate, canali di gronda e pluviali in rame, manto di copertura a due falde in tegole di cotto, soglia d'ingresso e davanzali di finestre in marmo, pavimentazione interna in ceramica, vano scala e gradini della scala interna in ceramica. Poggioli esterni su soletta in calcestruzzo rifiniti con muratura a vista e ringhiera in metallo.

Nel complesso l'immobile si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione

- **Consistenza immobiliare** L'unità residenziale oggetto del presente rapporto di stima è distribuita su due piani abitabili oltre al piano interrato. Il piano terra dell'edificio condominiale ed è composto da : ingresso diretto sul locale soggiorno, cucina abitabile, corridoio di disimpegno, un bagno di servizio; al piano primo un corridoio di disimpegno, una camera matrimoniale con un piccolo poggiolo in affaccio alla pubblica via, due camere matrimoniali singole, un bagno con accesso ad un secondo poggiolo in affaccio sul retro. Al piano interrato un locale cantina, un ripostiglio ed il garage.

L'appartamento si sviluppa su una superficie principale esterna lorda di mq. 73,00 al PT; mq. 67 al P1; poggioli mq. 9.50; accessori del piano S1 mq. 45,00; locale Garage al piano S1 mq. 29,00.

Finiture interne L'unità abitativa ha pavimenti in monocottura, pavimentazione dei bagni in ceramica; soffitti e pareti di tutti i locali finiti con intonaco tinteggiato; pareti dei bagni e della cucina rivestiti con piastrelle di ceramica; bagni dotati dei normali accessori d'uso con doccia; portoncino d'ingresso dell'appartamento blindato, porte interne in legno tamburato, infissi interni di finestre e portefinestre in legno e vetro protetti con oscuri in legno.

- **Impianti dell'appartamento** Impianto di riscaldamento centralizzato dotato di termosifoni in acciaio alimentato dalla caldaia funzionante a gas di rete, ubicata in apposito locale posto al piano terra; impianto idrico ed adduzione gas centralizzati e allacciati alle reti pubbliche; impianti sanitari funzionanti e allacciati alla rete pubblica smaltimento dei reflui; impianto elettrico autonomo con sufficienti punti luce e prese.

Per gli impianti non sono stati forniti i certificati di conformità ai sensi della L. n. 46/90 e successive modifiche e integrazioni.

Non è stato fornito l'attestato di prestazione energetica.

AREA CORTILIVA

Il fabbricato è dotato di un'area cortiliva scoperta in parte interessata da verde piantumato ed in parte da camminamenti e corsie carrabili di manovra per i locali garage in battuto di cemento.

L'area è dotata di accesso pedonale e carraio protetti da cancelli in metallo prospicienti la pubblica Via dei Donatori. L'area cortiliva di pertinenza è delimitata da recinzione in paletti ferro e rete metallica su cordona in muratura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

MISURAZIONE DELLE SUPERFICI IMMOBILIARI

Definizioni Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile. I rapporti mercantili superficiali sono i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale. Le superfici secondarie entrano a fare parte della superficie commerciale in base a rapporti mercantili stabiliti nella pratica degli affari immobiliari talvolta esplicitamente indicati nei contratti. I rapporti mercantili delle superfici secondarie tengono conto della pratica commerciale, della funzione assoluta e della qualità conferita all'immobile, oltre che degli accordi stabiliti dalle parti contraenti. Il rapporto mercantile può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità. I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche di mercato.

SUPERFICIE DEL BENE

La misura delle superfici degli immobili è svolta con il rilievo metrico secondo lo standard del "Codice della Valutazioni Immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari. Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano pavimento. La determinazione della superficie commerciale deriva da un'operazione che concerne i rapporti mercantili tra le superfici secondarie e la superficie principale. I rapporti mercantili riguardano le superfici secondarie. Per cui la determinazione avviene secondo il seguente schema: Superfici principali + Superfici secondarie ponderate = Superficie commerciale. Sistema Italiano di Misurazione Mediante l'adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) la superficie viene determinata: a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali,

sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi. b) dal 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 princ., 80%; veranda non abit. 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%; Le superfici riportate derivano in parte dalle misure rilevate in loco ed in parte da planimetria catastale.-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Accessori piano S1	superf. esterna lorda	45,00	0,60	27,00
Abitazione PT	superf. esterna lorda	73,00	1,00	73,00
Abitazione P1	superf. esterna lorda	67,00	1,00	67,00
Poggioli	superf. esterna lorda	9,50	0,30	2,85
Garage	superf. esterna lorda	29,00	0,50	14,50
		223,50		184,35

CRITERI E PROCEDIMENTI

Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), "il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato: "importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Premettendo che il mercato immobiliare locale stà vivendo una fase critica che ha prodotto un forte rallentamento della transazioni ed un ridimensionamento dei prezzi delle compravendite, si precisa che data la specifica particolarità dell'immobile in oggetto non sono disponibili immobili simili recentemente rogati o proposti in vendita tali da poter essere utilizzati come comparabili ai fini della stima.

Non è possibile applicare pertanto il procedimento del Market Comparison Approach (MCA), ossia il procedimento di stima del valore di mercato, attraverso il procedimento di confronto tra l'immobile in oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto.

Nella determinazione del valore attuale commerciale, pur avendo carattere di incertezza, si è adottato il criterio di stima riferibile al più probabile valore dell'immobile basato su un giudizio sintetico comparativo (expertise) in modo soggettivo fondato su base monoparametrica, determinato attraverso indagine di mercato oltre che dai valori medi derivanti da statistiche delle agenzie immobiliari della zona, sulla base dell'esperienza ed in base alla conoscenza personale del mercato immobiliare. Da indagine di mercato, considerando la tipologia immobiliare ed edilizia, la localizzazione, la destinazione, l'epoca di costruzione, la struttura, i serramenti interni ed esterni, il grado di rifinitura, viste le condizioni d'uso e manutenzione in cui si presenta l'appartamento oggetto di valutazione, si determina un valore unitario di mercato pari a 900,00 €/mq..

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di Rovigo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Operatori locali del settore, siti internet, proposte in vendita appartenenti allo stesso segmento del mercato debitamente per margine di trattativa.;

Altre fonti di informazione: Esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:

A - Porzione di fabbricato bifamiliare con garage. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 165.915,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Accessori piano S1	27,00	€ 900,00	€ 24.300,00
Abitazione PT	73,00	€ 900,00	€ 65.700,00
Abitazione P1	67,00	€ 900,00	€ 60.300,00
Poggioli	2,85	€ 900,00	€ 2.565,00
Garage	14,50	€ 900,00	€ 13.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 165.915,00
Valore corpo			€ 165.915,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 165.915,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 165.915,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Porzione di fabbricato bifamiliare con garage	Abitazione in vil- lini [A7]	184,35	€ 165.915,00	€ 165.915,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 24.887,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 14.616,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si **€ 126.412,60**

trova arrotondato a **€ 126.500,00**
(diconsi euro centoventiseimilacinquecento/00)

Allegati

- Documentazione catastale;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione ipotecaria;
- Documentazione edilizia;
- Titolo di Provenienza;
- Rilievo Topografico di verifica;

Rovigo, li - data di deposito presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari. -

Data generazione: 07 Dicembre 2023

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Eraldo Ferrari