

# Ing. Michela Sacchetto

Via Milite Ignoto 47 - 45019 Taglio di Po (RO)

Tel. 0426 660868 Fax. 0426 349518

C.F. SCCMHL88E41A059W P.IVA 01531830295

e-mail: michela.sacchetto88@gmail.com

P.E.C.: michela.sacchetto@ingpec.eu

## Tribunale di Rovigo

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **BRISCA SECURITISATION S.R.L.**

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **234/2022+ 42/2024**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13.09.2024 ore 11:15

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

Custode Giudiziario: **Avv. Guido Previatello**

#### **AGGIORNAMENTO 12.08.2024**

#### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

#### **LOTTO DIECI**

#### **QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'**

#### **DI APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO PRIVO DI ACCESSO**

#### **FACENTE PARTE DEL COMPLESSO DENOMINATO**

#### **"CORTE FRANCO" IN COMUNE DI ARQUA' POLESINE (RO)**

**Esperto alla stima:** Ing. Michela Sacchetto

**Codice fiscale:** SCCMHL88E41A059W

**Studio in:** Via Milite Ignoto 47 - 45019 Taglio di Po (RO)

**Email:** michela.sacchetto88@gmail.com

**Pec:** michela.sacchetto@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di appartamento posto al primo piano, facente parte del complesso denominato "Corte Franco" sito in Comune di Arquà Polesine (RO), via Roma snc.

**Lotto:** DIECI

**Corpo: A**

Categoria: abitazione di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Piena proprietà

Catasto Fabbricati, Comune di Arquà Polesine (RO):

- **foglio 13, particella 119, subalterno 17**, indirizzo Via Roma n. SNC, piano 1-2, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 86 mq- totale escluse aree scoperte 86 mq, rendita Euro 177,14.

Catasto Terreni, Comune di Arquà Polesine (RO):

- **foglio 13, particella 739**, qualità area, superficie catastale 14 mq.

**Confini corpo A:** Nord particella 740, Est particella 119 subalterni 19- 20, Sud Via Roma, Ovest particella 119 subalterni 16-18.

### NELLA VENDITA E' COMPRESA LA QUOTA PROPORZIONALE DI SPETTANZA SULLE PARTI COMUNI E SULLA'AREA COPERTA E SCOPERTA COSI' CENSITI:

Catasto Terreni, Comune di Arquà Polesine (RO):

- **foglio 13, particella 119**, qualità ente urbano, superficie catastale 438 mq;
- **foglio 13, particella 931**, qualità ente urbano, superficie catastale 147 mq;
- **foglio 13, particella 740**, qualità area, superficie catastale 80 mq.

**Confini per la particella 119, ente urbano:** Nord particelle 739-740, Est- Sud via Roma, Ovest particelle 119-955-956.

**Confini per la particella 931, ente urbano:** Nord particella 930, Est particella 932, Sud particella 116 subalterno 15, Ovest via Giuseppe Garibaldi.

**Confini per la particella 740 area:** Nord particella 854 subalterno 28, Est particella 122, Sud P.zza Umberto I e particelle 739, 119, Ovest particella 119.

### 2. Stato di possesso

L'immobile risulta libero.

### 3. Prezzo

Valore complessivo Euro € 10.580,00

**Valore che si arrotonda ad Euro € 10.600,00 (diecimilaseicento/00)**

Beni in **Arquà Polesine (RO)**,  
Via Roma snc

**Lotto: DIECI**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di appartamento posto al primo piano privo della scala di accesso, facente parte del complesso denominato "Corte Franco" sito in Comune di Arquà Polesine (RO), via Roma snc.



Estratto immagine Google Maps

Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Roma snc, Comune di Arquà Polesine (RO)**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

**proprietà per 1/1**

Comune di Arquà Polesine (RO):

Catasto Fabbricati, Comune di Arquà Polesine (RO):

- **foglio 13, particella 119, subalterno 17**, indirizzo Via Roma n. SNC, piano 1-2, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 86 mq- totale escluse aree scoperte 86 mq, rendita Euro 177,14.

**Derivante da:**

- Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 05.09.2006 pratica n. RO0062164 in atti dal 05.09.2006 variazione nel classamento (n. 5619.1/2006);
- variazione del 05.09.2006 pratica n. RO0061908 in atti dal 05.09.2006 divisione- ampliamento (n. 5577.1/2006);
- variazione del 28.07.2005 pratica n. RO0062245 in atti dal 28.07.2005 divisione- demolizione parziale ristrutturazione (n. 5532.1/2005);
- istrumento (atto pubblico) del 31.12.1998 in atti dal 15.02.1999 compravendita (n. 822.2/1999)
- frazionamento e fusione del 06.10.1998 in atti dal 06.10.1998 (n. X01427.1/1998).

**Identificato al Catasto Terreni:**

Intestazione:

**ACCESSORIO COMUNE AD ENTE RURALE ED URBANO**

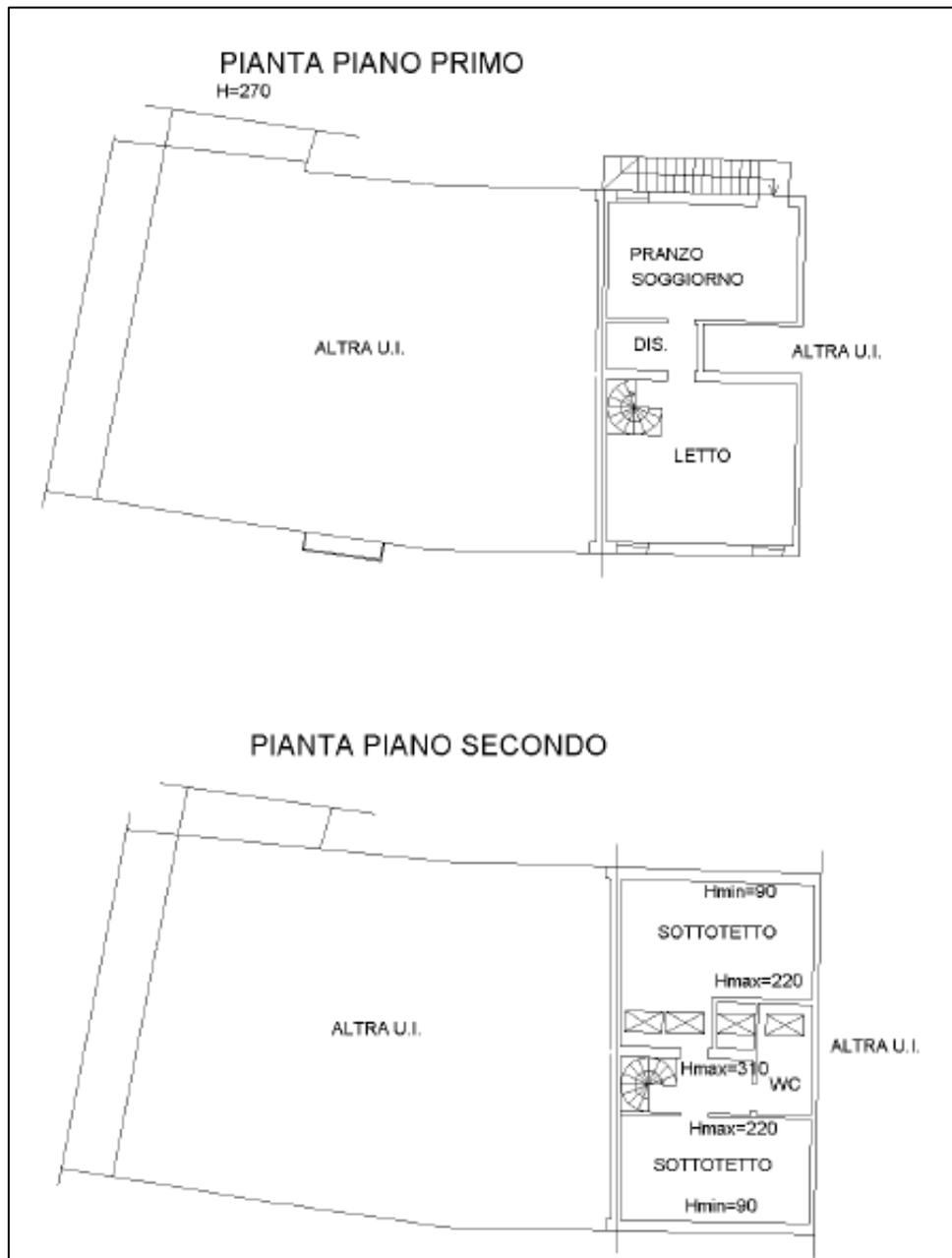
Comune di Arquà Polesine (RO):

- **foglio 13, particella 739**, qualità area, superficie catastale 14 mq.

Derivante da:

- variazione d'ufficio del 29.06.2018 pratica n. ro0037907 in atti dal 29.06.2018 (n. 1054.1/2018);
- frazionamento del 05.06.1981 in atti dal 20.02.1998 (n. 8.1/1981);
- impianto meccanografico del 03.11.1971.

**Confini corpo A:** Nord particella 740, Est particella 119 subalterni 19- 20, Sud Via Roma, Ovest particella 119 subalterni 16-18.



**Planimetria catastale particella 119, subalterno 17** (riproduzione grafica non in scala)

**NELLA VENDITA E' COMPRESA LA QUOTA PROPORZIONALE DI SPETTANZA SULLE PARTI COMUNI E SULLA' AREA COPERTA E SCOPERTA COSI' CENSITI:**

**Identificato al Catasto Terreni:**

Intestazione:

**AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI**

Comune di Arquà Polesine (RO):

Catasto Terreni, Comune di Arquà Polesine (RO):

- **foglio 13, particella 119**, qualità ente urbano, superficie catastale 438 mq.

Derivante da:

- Tipo Mappale del 17.03.2005 pratica RO0021960 in atti dal 17.03.2005 (n. 21960.1/2005);
- frazionamento del 05.06.1981 in atti dal 20.02.1998 (n. 8.1/1981);
- impianto meccanografico del 03.11.1971.

- **foglio 13, particella 931**, qualità ente urbano, superficie catastale 147 mq;

Derivante da:

- frazionamento del 15.11.2002 pratica n. 105575 in atti dal 15.11.2002 (n. 2499.1/2002);
- tipo mappale del 12.12.2001 pratica n. 130295 in atti dal 12.12.2001 (n. 3614.1/2001);
- frazionamento in atti dal 23.01.1990 (n. 2287);
- strumento (atto pubblico) del 22.06.1989 in atti dal 01.12.1990 (n. 3274.1/1989)
- variazione con particella del 14.06.1989 in atti dal 01.12.1990 tipo n. 609/89 (n. 901406.1/1989);
- frazionamento del 21.12.1971 in atti dal 30.09.1972 (n. 14872);
- impianto meccanografico del 03.11.1971.

Note: deriva dalla soppressione della particella 921.

**Identificato al Catasto Terreni:**

Intestazione:

**ACCESSORIO COMUNE AD ENTE RURALE ED URBANO**

Comune di Arquà Polesine (RO):

- **foglio 13, particella 740**, qualità area, superficie catastale 80 mq;

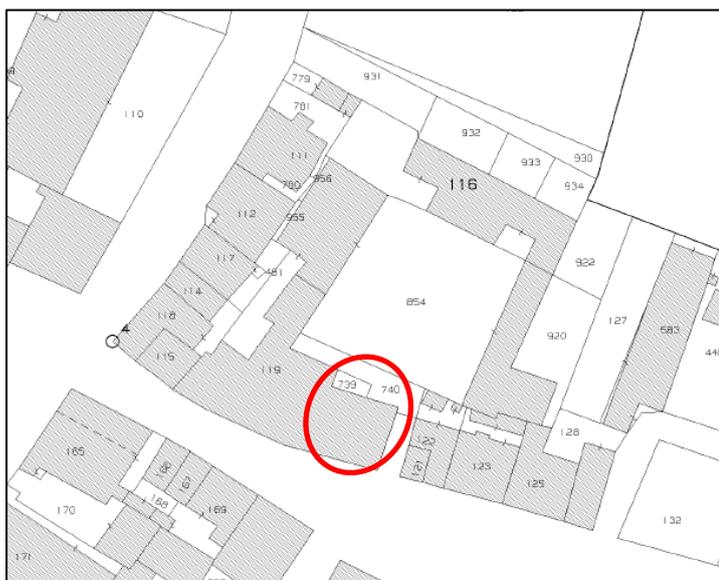
Derivante da:

- variazione d'ufficio del 29.06.2018 pratica n. ro0037908 in atti dal 29.06.2018 (n. 1055.1/2018);
- frazionamento del 05.06.1981 in atti dal 20.02.1998 (n. 8.1/1981);
- impianto meccanografico del 03.11.1971.

**Confini per la particella 119, ente urbano:** Nord particelle 739-740, Est- Sud via Roma, Ovest particelle 119-955-956.

**Confini per la particella 931, ente urbano:** Nord particella 930, Est particella 932, Sud particella 116 subalterno 15, Ovest via Giuseppe Garibaldi.

**Confini per la particella 740 area:** Nord particella 854 subalterno 28, Est particella 122, Sud P.zza Umberto I e particelle 739, 119, Ovest particella 119.



**Estratto di mappa catastale particella 119 subalterno 17 (riproduzione grafica non in scala)**

**Conformità catastale:**

In fase di sopralluogo non è stato possibile entrare nell'immobile e verificarne la conformità catastale in quanto mancava la scala di accesso esterna posta a Nord.

Inoltre, la particella 931 risulta essere censita solo al Catasto Terreni come "Ente Urbano", mentre le particelle 740 e 739 come "Area". In generale, al Catasto Terreni le particelle classificate quali "Ente Urbano" rappresentano delle aree a cui corrisponde un'unità censita al Catasto Fabbricati, immobile o area urbana (area destinata esclusivamente a finalità urbane e non più agricole).

La particella 931 non trova corrispondenza al Catasto Fabbricati, non essendo mai stata accatastata come area urbana.

**Regolarizzabili mediante**

Per il corretto accatastamento come area urbana:

- a) della particella 931 si dovrà presentare all'Agenzia del Territorio della Provincia di Rovigo pratica DOCFA di accatastamento;
- b) delle particelle 740 e 739 si dovrà richiedere all'Agenzia del Territorio della Provincia di Rovigo il ripristino dell'ente urbano e procedere alla presentazione di pratica DOCFA.

Si precisa che le regolarizzazioni previste ai punti a) e b) dovranno essere concordate con i proprietari degli altri lotti della presente procedura (lotti n. 1- 6- 7- 8 -9) e la quota di proprietà di tali particelle al Catasto Fabbricati dovrà essere stabilita in relazione ai millesimi di proprietà di ogni unità abitativa. Le spese di regolarizzazione andranno anch'esse ripartite tra i proprietari dei lotti della presente procedura.

**Spese di regolarizzazione catastale presunte**

Totale spese di regolarizzazione catastale (per ciascun lotto): € 500,00

**Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità catastale.**

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di appartamento posto al primo piano privo della scala di accesso, facente parte del complesso denominato "Corte Franco" sito in Comune di Arquà Polesine (RO), via Roma snc.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile è libero e inaccessibile per la mancanza della scala esterna posta a Nord sulla particella 739.

**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:**

Con verifica del 12.08.2024 presso la Conservatoria di Rovigo, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:**

Dalla documentazione ipo-catastale in atti, non risultano trascritte nel ventennio esaminato convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Dalla documentazione fornita, non risultano atti di asservimento urbanistico nel ventennio esaminato.

**4.1.4 Altre trascrizioni:**

**CONVENZIONE EDILIZIA:** trascritta a Rovigo in data 29.11.2001 ai nn. RG 10270 RP 7117 a rogito Notaio Castellani in data 30.10.2001 rep. n. 32405 a favore del Comune di Arquà Polesine contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da convenzione edilizia. Nel quadro D della nota di trascrizione è indicato che tale convenzione è riferita "al piano di recupero di cui alla delibera del Consiglio Comunale del 29 febbraio 2000".

Note: la sottoscritta CTU ha richiesto al Comune di Arquà Polesine l'avvenuto assolvimento degli obblighi previsti nella Convenzione; al riguardo l'Ufficio Tecnico dello stesso ha comunicato di non essere, allo stato, in grado di fornire precise indicazioni in merito ed ha chiesto termine per poter svolgere le correlate verifiche di rito, per le quali all'esito, ne darà contezza alla scrivente. La sottoscritta si riserva l'eventuale integrazione del presente elaborato successivamente alla recezione delle risultanze dell'indagine svolta dal medesimo Ufficio Tecnico.

**SERVITU' DI PASSAGGIO:** trascritta a Rovigo in data 24.04.2002 ai nn. RG 3846 RP 2479 a rogito Notaio Castellani in data 25.03.2002 rep. n. 35438 derivante da costituzione di diritti a titolo gratuito, servitù di passaggio pedonale e carraio di accesso alle strade pubbliche a carico dei mappali 854 subalterni 14-15, mappale 921 subalterno 4, mappale 740 da esercitarsi sulle strade e marciapiedi esistenti sul posto.

Note: si evidenzia l'errata indicazione del mappale 854 subalterno 15, il mappale corretto su cui dovrebbe gravare la servitù è il mappale 116 subalterno 15.

**SERVITU' DI PASSAGGIO:** trascritta a Rovigo in data 24.04.2002 ai nn. RG 3849 RP 2482 a rogito Notaio Castellani in data 25.03.2002 rep. n. 35439 derivante da costituzione di diritti a titolo gratuito, servitù di passaggio pedonale e carraio di accesso alle strade pubbliche a carico dei mappali 854 subalterni 14-15, mappale 921 subalterno 4, mappale 740 da esercitarsi sulle strade e marciapiedi esistenti sul posto.

Note: si evidenzia l'errata indicazione del mappale 854 subalterno 15, il mappale corretto su cui dovrebbe gravare la servitù è il mappale 116 subalterno 15.

**SERVITU' DI PASSAGGIO:** trascritta a Rovigo in data 24.04.2002 ai nn. RG 3851 RP 2484 a rogito Notaio Castellani in data 26.03.2002 rep. n. 35447 derivante da costituzione di diritti a titolo gratuito, servitù di passaggio pedonale e carraio di accesso alle strade pubbliche a carico dei mappali 854 subalterni 14-15, mappale 921 subalterno 4, mappale 740 da esercitarsi sulle strade e marciapiedi esistenti sul posto.

Note: si evidenzia l'errata indicazione del mappale 854 subalterno 15, il mappale corretto su cui dovrebbe gravare la servitù è il mappale 116 subalterno 15.

**SERVITU' DI PASSAGGIO:** trascritta a Rovigo in data 24.04.2002 ai nn. RG 3853 RP 2486 a rogito Notaio Castellani in data 26.03.2002 rep. n. 35448 derivante da costituzione di diritti a titolo gratuito, servitù di passaggio pedonale e carraio di accesso alle strade pubbliche a carico dei mappali 854 subalterni 14-15, mappale 921 subalterno 4, mappale 740 da esercitarsi sulle strade e marciapiedi esistenti sul posto.

Note: si evidenzia l'errata indicazione del mappale 854 subalterno 15, il mappale corretto su cui dovrebbe gravare la servitù è il mappale 116 subalterno 15.

**VERBALE DI CONCILIAZIONE TRASLATTIVO:** trascritto a Rovigo in data 13.12.2007 ai nn. RG 14562 RP 7875 a rogito del Tribunale di Rovigo in data 16.11.2007 rep. n. 1584/2007.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

1. **Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo in data 22.04.2003 ai nn. RG 4010 – RP 896** a favore di BANCA INTESA S.P.A. con sede Milano (MI) cf. 00799960158 contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Notaio Castellani di Rovigo in data 17.04.2003 al n. 44239/4837.  
Importo ipoteca: € 1.500.000.000; Importo capitale: € 1.000.000.000  
Note: alla presente iscrizione risultano annotate:
  - Annotazione del 14.09.2004 RG 9778 RP 1626 restrizioni di beni;
  - Annotazione del 15.03.2006 RG 3031 RP 618 restrizioni di beni;
  - Iscrizione del 02.02.2023 RG 937 RP 87 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Notaio Castellani del 17.04.2003 rep. n. 44239/4837, ipoteca in rinnovazione.
2. **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Rovigo in data 24.03.2016 ai nn. RG 2369 – RP 360** a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. con sede Milano (MI) cf. 07244730961 contro [REDACTED] [REDACTED] a rogito Equitalia Nord S.P.A. in data 16.03.2003 al n. 355/9916.  
Importo ipoteca: € 80.578,66; Importo capitale: € 40.289,33
3. **Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo in data 02.02.2023 ai nn. RG 937 – RP 87** a favore di BANCA INTESA S.P.A. con sede Milano (MI) cf. 00799960158 contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] derivante ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Notaio Castellani di Rovigo in data 17.04.2003 al n. 44239/4837.  
Importo ipoteca: € 1.500.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00  
Note: ipoteca in rinnovazione, formalità di riferimento RP 896 del 22.04.2023

4.2.2 *Pignoramenti:*

4. **Pignoramento trascritto a Rovigo in data 16.01.2023 ai nn. RG 346 – RP 291** a favore di BRISCA SECURITISATION S.R.L. con sede Conegliano (TV) CF. 04880740263 contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 06.12.2022 al n. 2640.
5. **Pignoramento trascritto a Rovigo in data 15.03.2024 ai nn. RG 2206 RP 1606** a favore di BRISCA SECURITISATION S.R.L. con sede Conegliano (TV) CF. 04880740263 contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 28.02.2024 al n. 601.

Alla data del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE l'immobile presentava la medesima identificazione catastale attuale.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

La sottoscritta CTU ha aggiornato la documentazione ipocatastale prodotta nel fascicolo della procedura con ispezione ipotecaria in data 12.08.2024.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.

**Spese condominiali:** da quanto riferito da [REDACTED] non sono previste -allo stato- spese condominiali.

**Altre informazioni per l'acquirente:** l'accesso all'immobile avviene attraverso il complesso residenziale "Corte Franco" da:

- a) via Giuseppe Garibaldi e la particella 931 (carrabile e pedonale) ex particella 921,
- b) P.zza Umberto I e la particella 740 (solo pedonale).

Su tali particelle gravano le servitù di cui al punto "4.1.4 Altre trascrizioni".

Inoltre, appare costituita servitù passiva di passaggio e posa reti tecnologiche per destinazione padre di famiglia, sulla particella 854 subalterno 28 e sulla particella 116 subalterno 15 a favore della particella 119 subalterni 17.

In fase di sopralluogo non è stato possibile entrare nell'immobile e verificarne le caratteristiche in quanto mancava la scala di accesso esterna posta a Nord. Dalle informazioni assunte da [REDACTED] l'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario dal 07.02.2017 ad oggi**

- [REDACTED] proprietà per 1/1

In forza di atto di mutamento di denominazione sociale a rogito del Notaio Castellani in data 07.02.2017 rep. n. 78247.

**Proprietario dal 31.12.1998 al 07.02.2017**

- [REDACTED] proprietà per 1/1

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Castellani di Rovigo (RO) in data 31.12.1998 rep. n. 10136/1570 trascritto a Rovigo in data 29.01.1999 ai nn. RG 837 – RP 619.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arquà Polesine non sono state fornite pratiche e documenti attinenti gli immobili oggetto di valutazione.

**7.1 Conformità edilizia:**

In fase di sopralluogo non è stato possibile entrare nell'immobile e verificarne la conformità catastale in quanto mancava la scala di accesso esterna posta a Nord.

Spese indicative e presunte per la realizzazione della scala esterna € 1.500,00

**Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità edilizia.**

**7.2 Conformità urbanistica:**

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla sottoscritta dal Comune di Arquà Polesine (RO) prot. n. 5928 del 16.07.2024, è precisato che le particelle 180-119-116-854-956-955-930-931-932-740-739, censite al Catasto Terreni, foglio 13:

- per il piano degli interventi vigente ricadono in "ZONA A - Zona di interesse ambientale" e le opere di edificazione sono soggette all'artt. 23 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente;
- che per la variante n. 3 al Piano degli Interventi, adottata in data 22.04.2024 ricadono in "ZONA A - Zona di interesse ambientale" e le opere di edificazione sono soggette all'artt. 23 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente.

Descrizione: **abitazione di economico [A3]** di cui al corpo **A**

Trattasi di appartamento posto al primo piano privo della scala esterna di accesso.

Dalle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio l'immobile si sviluppa su un piano oltre al sottotetto ed è composto da pranzo-soggiorno, disimpegno, letto e wc.

Dalle informazioni assunte in fase di sopralluogo da [REDACTED] l'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria. Esternamente si nota la mancanza dei serramenti.

**TABELLA SUPERFICI**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Appartamento con sottotetto	Sup. lorda	86,00	1,00	86,00
<b>Totale superficie equivalente</b>				<b>86,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Fonti di informazione:**

Sono state assunte informazioni in loco e presso operatori economici del settore, analizzando il mercato immobiliare della zona. Sono state esaminate pubblicazioni di estimo immobiliare nonché, riferendosi alla conoscenza personale.

Altre fonti di informazione: Catasto di Rovigo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, Ufficio Tecnico di Arquà Polesine (RO), Google Maps, Certificazioni Notarili sostitutive del Certificato Ipcatastale redatte dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo in data 23.02.2023 e 19.03.2024.

## 8.2 Criterio di stima:

In fase di sopralluogo non è stato possibile entrare nell'immobile e verificarne le caratteristiche in quanto mancava la scala di accesso esterna posta a Nord. Ne deriva che la valutazione appresso è stata svolta sulla base delle informazioni assunte da [REDACTED] atteso che l'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

Pertanto, il criterio di stima adottato per la valutazione del lotto è quello del valore di trasformazione in genere utilizzato per stimare aree edificabili, fabbricati da restaurare o ristrutturare, fabbricati dismessi, fabbricati non ancora ultimati.

Il valore di trasformazione di un bene, suscettibile di cambiamento, è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa espresso dalla formula:

$$V_t = V_m - K$$

dove:

$V_t$  = valore di trasformazione

$V_m$  = valore di mercato del bene trasformato

K = costo della trasformazione

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di trasformazione e si fonda su alcuni requisiti, che sono:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione d'uso;
- la trasformazione è reputata più proficua rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione comporta un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Per la valutazione si deve considerare la tipologia di fabbricato edificato in relazione anche alla destinazione urbanistica della zona e le dimensioni massime del fabbricato definite dalle norme tecniche di attuazione del PRG.

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO $V_m$

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, viene adottato il metodo M.C.A. (market comparison approach) basato sul raffronto con altri beni presenti nella zona sufficientemente simili ai beni in oggetto con particolare riferimento **alla compravendita trascritta a Rogito il 13.01.2023 ai nn. RG 323 – RP 273** nonchè ad *asking price* come da norma UNI 11612:2015 par.4.1.

Il procedimento applicato definisce il valore di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un possibile insieme di immobili di confronto simili venduti recentemente o offerti in vendita. Il principio su cui si fonda consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili", attribuendo così un **valore di mercato del fabbricato edificato ( $V_m$ ) di €/mq 800,00**.

### DETERMINAZIONE DEL COSTO DELLA TRASFORMAZIONE K

Per la determinazione del costo di costruzione di n. 4 villette a schiera, è stato utilizzato l'applicativo web "CRESME" inserendo i seguenti parametri:

- tipologia fabbricato: casa a schiera
- localizzazione: Comune di Arquà Polesine (RO)
- struttura: muratura portante
- rendimento energetico: medio
- qualità finiture: media
- numero piani: 2
- seminterrato: non presente
- sottotetto: presente
- accessibilità cantiere: normale
- superficie residenziale: 86 mq

Dall'applicativo deriva un **costo di costruzione di €/mq 1.041,86 per complessivi € 106.268,69, così suddivisi:**

- edilizia € 65.943,06
- strutture € 24.446,61
- impianti € 7.128,89
- altri impianti € 8.750,14

Considerato che, dalle informazioni assunte da [REDACTED] l'immobile necessita di una manutenzione, il costo di trasformazione è imputabile al costo relativo agli "impianti", "altri impianti" e al 40% "edilizia" per totali € 42.256,25 approssimabili ad € 45.000,00. A tale valore si devono aggiungere le spese tecniche (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo) e gli oneri, circa il 20% del costo complessivo.

### 8.3 Valutazione corpi

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima valore di mercato

Immobile	Superficie residenziale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore di mercato (€)
Corpo A	86,00	800,00	68.800,00
Valore di mercato			68.800,00

Stima costo di trasformazione

Immobile	Costo trasformazione (€)	Spese Tecniche e oneri (€)	Costo della trasformazione (€)
Corpo A	45.000,00	9.000,00	54.000,00
Costo di trasformazione			54.000,00

Stima del valore di trasformazione

Immobile	Valore di mercato (€)	Costo della trasformazione (€)	Valore di trasformazione (€)
Corpo A	68.800,00	54.000,00	14.800,00
<b>Valore di trasformazione</b>			<b>14.800,00</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese di realizzazione della scala esterna (SPESE PRESUNTE E INDICATIVE): **€ - 1.500,00**

Spese di regolarizzazione catastale (SPESE PRESUNTE E INDICATIVE) **€ - 500,00**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min.15%) **€ - 2.220,00**

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 10.580,00**

**Valore dell'immobile € 10.600,00 (diecimilaseicento/00).**

Data 12.08.2024

L'esperto alla stima  
**Ing. Michela SACCHETTO**  
 (documento firmato digitalmente)

#### Allegati aggiornati

2. Visure ipotecarie aggiornate al 12.08.2024
4. Estratto di mappa, visure catastali
5. Documentazione comunale
7. Avvisi alle parti