

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
promossa da:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
contro:
XXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **15/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **01/03/2024 ore 11.15**
Giudice delle Esecuzioni: **DOTT. MARCO PESOLI**
Custode Giudiziario: **I.V.G. ROVIGO**



RAPPORTO DI STIMA **LOTTE NN. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6**

Esperto alla stima: Geom. Gian Luigi Targa
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Studio in: Via San Gregorio 35 - 45100 Concadirame - Rovigo
Telefono: 347 4896639
Fax: 0425 930593
Email: gianluigitarga@gmail.com
Pec: gianluigi.targa@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

PREMESSA:

Il complesso edilizio oggetto di procedura, che colpisce tutti i beni posti al Piano Terra, viene diviso in più lotti come di seguito vengono indicati:

- **LOTTO N. 1 – appartamento – sub. 11 – via Enrico Fermi n. 45**
- **LOTTO N. 2 – garage – sub. 10 – via Enrico Fermi n. 35**
- **LOTTO N. 3 – laboratorio artigianale – sub. 12 – via Enrico Fermi n. 53 e 71**
- **LOTTO N. 4 – laboratorio artigianale – sub. 2 – via Enrico Fermi n. 75**
- **LOTTO N. 5 – laboratorio artigianale – sub. 13 – via Enrico Fermi n. 89 e 95**
- **LOTTO N. 6 – laboratorio artigianale – sub. 7 – via Enrico Fermi n. 107**

N.B.: i subalterni nn. 8 e 9 colpiti dalla procedura, essendo beni comuni non censibili, verranno attribuiti quali enti comuni a tutti i lotti.

Beni in Pettorazza Grimani (RO), in via Enrico Fermi n. 45**LOTTO N. 1 – appartamento piano terra**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? La documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio telematico, costituita da certificazione notarile a cura del Notaio Vincenzo Calderini aggiornata al 21/02/2023, è risultata completa. La situazione dell'esecutata è stata aggiornata dal sottoscritto mediante ispezione ipotecaria al 29/01/2024.

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 di appartamento al piano terra, facente parte di un edificio di tipologia condominiale costituito da altre unità composte da altri appartamenti e laboratori artigianali, con pertinente area scoperta comune, il tutto situato in posizione centrale rispetto all'abitato di Pettorazza Grimani



L'unità immobiliare è così censita presso l'Agenzia Entrate di Rovigo – Territorio – Servizi Catastali:
Comune di Pettorazza Grimani

Catasto Fabbricati.**Intestazione:**

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- foglio 4, particella 338, subalterno 11, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 53 mq, rendita € 201,42 - indirizzo Via Guglielmo Marconi n. 30 - piano T.

Piano terra

h. 270



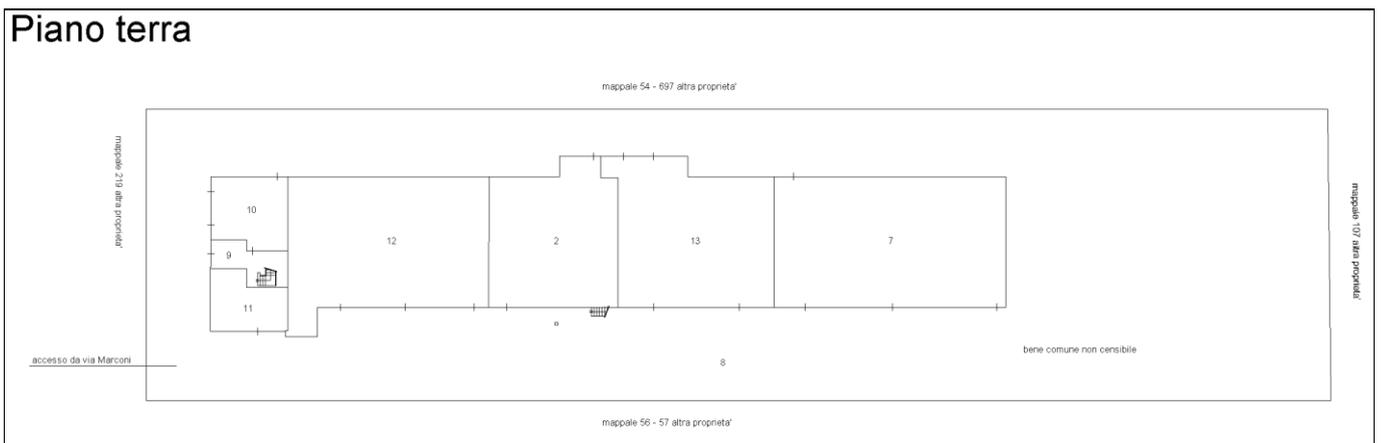
Intestazione:

BENE COMUNE NON CENSIBILE

- **foglio 4, particella 338, subalterno 8**, indirizzo Via Guglielmo Marconi - piano T (CORTE COMUNE AI SUB. 1, 2, 5, 7, 10, 11, 12 e 13)

- **foglio 4, particella 338, subalterno 9**, indirizzo Via Guglielmo Marconi - piano T-1 (INGRESSO COMUNE AI SUB. 5 e 10)

Piano terra



Catasto Terreni.

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI.

- **foglio 4, particella 338**, qualità ente urbano, superficie 4779 mq (identifica l'area sottostante e circostante l'edificio ivi insistente).



Nota: all'unità immobiliare competono le quote proporzionali delle parti comuni ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile

Confini particella 338 sub. 11:

- Nord: sub. 12
 - Est e Sud: sub. 8 (corte comune)
 - Ovest: sub. 9 (ingresso comune)
- Salvi più precisi e attuali.

Confini particella 338 in un solo corpo:

- Nord: particella 107
 - Est: particelle 56 e 57
 - Sud: particelle 219 e 337
 - Ovest: particelle 54 e 697
- Salvi più precisi e attuali.

1.1 CONFORMITÀ CATASTALE:

Dagli accertamenti eseguiti si è potuta riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene in oggetto acquisito dalla presente procedura esecutiva, con le risultanze catastali, per ciò che riguarda l'individuazione catastale, l'intestazione e la destinazione d'uso.

La rappresentazione grafica dell'unità immobiliare nella planimetria catastale in atti è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi fatta eccezione per una modesta difformità inerente la mancanza della porta tra i vani disimpegno e ripostiglio, formanti quindi un unico vano.

Quanto sopra scritto potrà essere oggetto di aggiornamento catastale i cui costi possono quantificarsi in € 500,00.

Con l'occasione potrà essere anche aggiornato l'indirizzo in quanto non è più via Guglielmo Marconi ma via Enrico Fermi.

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.

NOTA: dalla lettura dell'atto di compravendita del 16/05/2008 si desume che con l'acquisto dei beni oggetto di questa procedura è stata acquisita anche la quota proporzionale del terreno adibito a strada di accesso al fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, distinto nel C.T. del Comune di Pettorazza Grimani al foglio 4 mappale 337 di mq 165, che al 30/01/2024 risulta intestata alla precedente proprietà.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale, normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale, con parcheggi pubblici sufficienti

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

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi si trovano nei pressi dell'immobile trovandosi in posizione centrale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Città di Rovigo, Monselice ed Este

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adige

Principali collegamenti pubblici: trasporto pubblico, strade comunali e provinciali

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata da terzi, senza titolo, quindi non nella disponibilità della procedura. /

Nota: la proprietaria ha consegnato al sottoscritto un contratto di comodato d'uso gratuito, inerente l'unità in oggetto, che però non è risultato registrato all'Agenzia delle Entrate, pertanto senza alcuna validità.

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 dal sottoscritto alla data del 29/01/2024.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: alla data della compravendita avvenuta il 16/05/2008 l'esecutata non ha dichiarato in quale regime fosse.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: convenzione edilizia tra precedente proprietà e Comune di Pettorazza Grimani per la costruzione di un capannone artigianale.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nulla di particolare da evidenziare.

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

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Rovigo il 23/05/2008 - RG 5338 RP 1122

- a favore di VENETO BANCA S.P.A.
- contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a rogito del Notaio Marco Gava di Cavarzere in data 16/05/2008 rep. 47210/9066
- Importo ipoteca: € 720.000,00
- Importo capitale: € 400.000,00
- durata anni 10

Nota: l'ipoteca colpisce tutti i beni di cui ai Lotti da 1 a 6 di questo rapporto di valutazione

4.2.2 Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Rovigo il 21/02/2023 ai nn. RG 1490 RP 1123

- a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
- contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo del 02/02/2023 rep. n. 174.

Nota: il pignoramento colpisce tutti i beni di cui ai Lotti da 1 a 6 di questo rapporto di valutazione

4.2.3 Altre trascrizioni: nulla

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti:* la documentazione è stata aggiornata dal sottoscritto alla data del 29/01/2024.

NOTA: i dati sopra riportati sono stati desunti dal certificato notarile depositato nel fascicolo telematico della procedura.

4.3 Misure Penali : nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- *Spese di gestione condominiale:* non conosciute
- *Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:* non conosciute
- *Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:* non pertinente
- *Millesimi di proprietà:* non esistono tabelle millesimali per la quantifica delle eventuali spese comuni
- *Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:* da adattare
- *Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:* nulla di particolare da mettere in evidenza
- *Attestazione Prestazione Energetica:* non presente tra la documentazione esaminata
- *Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:* nessuno
- *Avvertenze ulteriori:* agli effetti del D.M. del 22 Gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i. si precisa che sono presenti le certificazioni relative alle conformità degli impianti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuali proprietari: dal 16/05/2008 ad oggi.

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. Proprietaria in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Marco Gava di Cavarzere (VE) in data 16/05/2008 rep. nn. 47209/9065, debitamente registrato e trascritto a Rovigo (RO) in data 23/05/2008, ai nn. R.G. 5337 – R.P. 3263, da potere di "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Precedenti Proprietari:

dal 20/12/1993 fino al 16/05/2008

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1
Proprietaria in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Lidio Schiavi di Adria (RO) del 20/12/1993 rep. n. 56454/12531, debitamente registrato e trascritto a Rovigo in data 22/12/1993, ai nn. R.G. 8573 – R.P. 6297, da potere di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

da data antecedente il ventennio fino al 20/12/1993

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx proprietà per 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE.

1. Concessione Edilizia n. 44 del 02.30.1977
2. Concessione Edilizia n. 36 de 1978
3. Concessione Edilizia n. 58 del 10.10.1978
4. Concessione Edilizia n. 17 del 10.08.1983
5. Concessione Edilizia in Variante n. 26 del 19.11.1983
6. Concessione Edilizia in Variante n. 30 del 30.11.1984
7. Certificato di agibilità relativo alle Concessioni Edilizia n. 17, 26 1983 e 30 del 1984
8. Permesso di Costruire n. 3/2010 del 07.04.2010 - Pratica Edilizia n. 21/2009
9. Comunicazione ai sensi dell'art.6 comma 2 DPR 380/01 prot. n. 3302 del 22.09.2010
- 10. SCIA prot. n. 280 del 30.01.2014 - pratica citata in atti ma non reperita in archivio comunale**
- 11. SCIA prot. n. 1922 del 26.06.2015 - pratica citata in atti ma non reperita in archivio comunale**
12. PROT. SUAP 99.519 del 19/10/2015 (autorizzazione scarico fognario)
13. Richiesta di Agibilità parziale del 06.11.2015 prot.n. 3115 (sub. 2 e 12)
- 14. SCIA prot.n. 279192 del 22.11.2018 (sub. 11 e 13) - pratica SUAP - pratica citata in atti ma non reperita in archivio comunale**
15. SCIA agibilità parziale del 30.11.2018 prot.n. 4037 (sub. 11)
16. PROT. SUAP 291874 del 06/12/2018 (SCIA completamento opere SCIA 280/2014, 1922/2015 e PdiC 3/2010)
17. PROT. SUAP prot.n. 44099 del 14.02.2019 (SCIA modifica prospetto est) (sub. 12) ancora aperta.
18. PROT. SUAP prot.n. 320964 del 12.11.2020 (SCIA ristrutturazione e cambio d'uso per la creazione di un nuovo alloggio al piano terra, manutenzione straordinaria alloggio al piano primo e modifiche al laboratorio (apertura ed eliminazione ufficio)

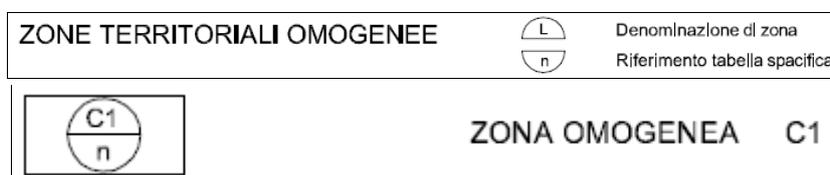
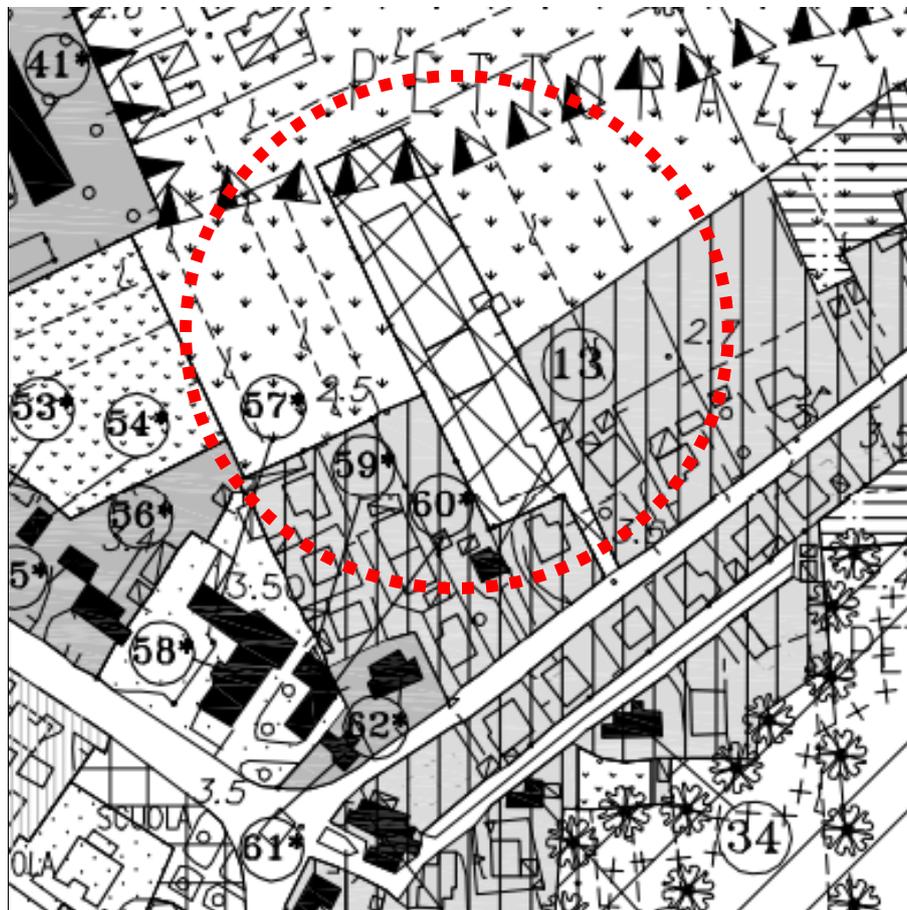
19. PROT. SUAP prot.n. 163696 del 31.03.2023 (SCIA richiesta di proroga fine lavori in scadenza (15/04/2024) per ultimazione lavori non ancora eseguiti.

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

La rappresentazione grafica dell'unità immobiliare nell'elaborato allegato alla pratica edilizia SUAP n. 291874 del 06/12/2018 è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA.

7.2 DESTINAZIONE URBANISTICA.

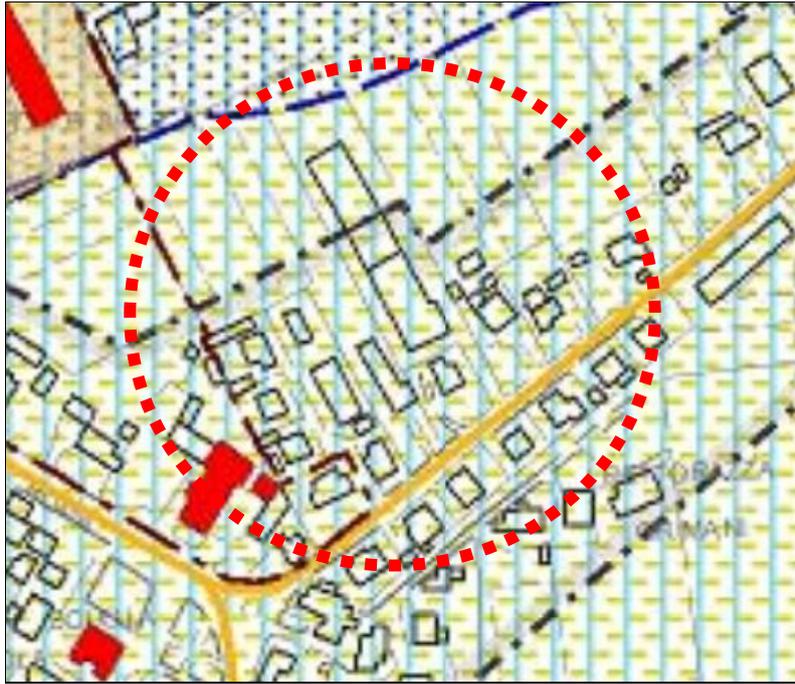




 Ambiti di Urbanizzazione Consolidata - AUC
(art. 2, L.R. 14/2017)



	Aree per la realizzazione di opere di bonifica, di vasche o bacini di laminazione (PGBTTR)	Art. 20
AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I.:		
	P1 - Pericolo moderato	Art. 21



Carta delle Invarianti



Carta della Trasformabilita'

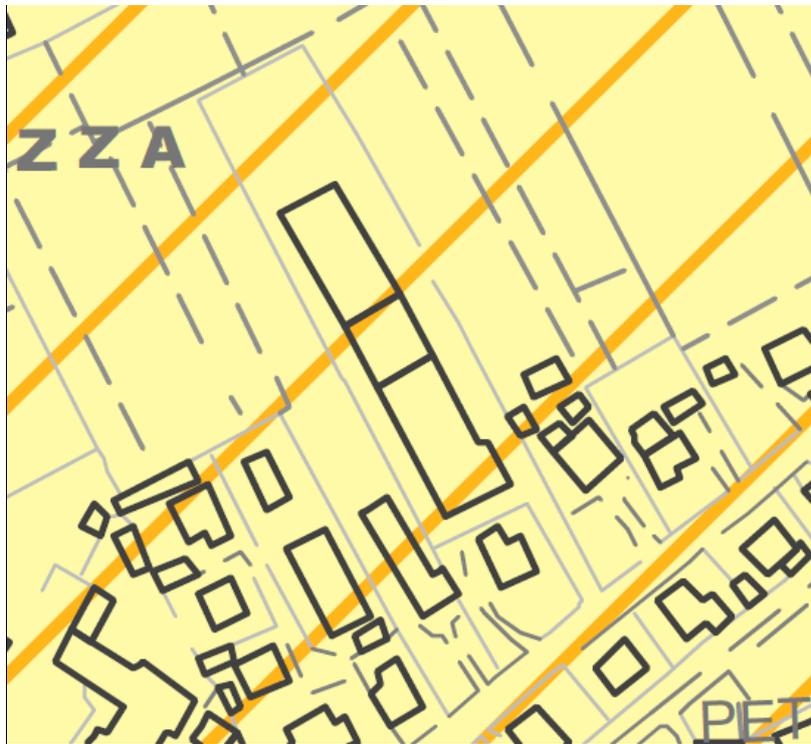
Azioni Strategiche, Valori e Tutele

	Aree di urbanizzazione consolidata	Art. 42
---	------------------------------------	---------

Carta delle Fragilita'



Terreni idonei a condizione C



Descrizione dei beni

DESCRIZIONE GENERALE

Piccola unità abitativa posta al piano terra facente parte di un più ampio contesto edilizio composto di unità residenziali ed artigianali realizzati, a stralci, tra la fine degli anni settanta e metà degli anni ottanta. Alcuni di essi, come nel caso di specie recentemente ristrutturati.

E posta all'inizio del contesto edificato raggiungibile da strada di collegamento alla pubblica via e comune a tutte le unità. Le pareti esterne sono intonacate a civile e tinteggiate. Perimetralmente, su due lati interessati l'abitazione è dotata di marciapiede in massetto di calcestruzzo armato.

PIANO TERRA

Ingresso soggiorno cottura, bagno, disimpegno, letto.

FINITURE

Pavimenti: zona notte e giorno in laminato effetto legno, rivestimenti di bagno e zona cottura in piastrelle di ceramica, pareti con tinteggiatura, serramenti bianchi in pvc con vetrocamera, oscurati con tapparelle, portoncino di ingresso blindato.

IMPIANTI

Elettrico ed idrico sanitario sottotraccia, dotato di prese, interruttori, punti luce e quant'altro in sintonia con la tipologia dell'immobile; l'impianto di riscaldamento, alimentato a gas metano, ha corpi riscaldanti costituiti da termosifoni.

L'immobile ad un esame visivo si presenta in normale stato manutentivo.

NB: le caratteristiche si devono ritenere sommariamente descrittive rimandando il maggiore dettaglio all'elaborato fotografico allegate.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

8.1 Criterio di stima.

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile sarà il Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA) che si fonda sull'assunto elementare per il quale *"il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili"* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI). A tale scopo il procedimento si prefigge di stimare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto.

In termini pratici l'MCA si articola nelle fasi seguenti:

- Analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- Rilevazione dei dati immobiliari;
- Scelta delle caratteristiche immobiliari;
- Compilazione della tabella dei dati;
- Stima dei prezzi marginali;
- Redazione della tabella di valutazione;
- Sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

8.1.1 Analisi del segmento di mercato

"Il segmento di mercato costituisce l'unità non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI).

Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: centro

Tipo di Contratto: Compravendita

Destinazione Prevalente: Residenziale

Tipologia Immobiliare: Usato

Tipologia Edilizia: appartamento

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di Valutazione = -1,00%;

- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,50;

Indicazione dimensione dell'immobile: Media

8.1.2 Comparabili

Definiscono l'insieme degli immobili di confronto con prezzo noto ed appartenenti al medesimo segmento di mercato o quello più prossimo all'oggetto di valutazione.

Campione dei dati immobiliari

A seguito di una ricerca effettuata nelle zone limitrofe sono stati reperiti alcuni possibili comparabili, ma di questi solamente uno può essere utilizzato per la valutazione.

La ricerca è stata effettuata sia nel foglio 4 (quello del subject) che nel foglio 2 per la categoria catastale A, nell'arco di tempo che va dal 01/01/2022 al 30/01/2024.

Di seguito i dati rinvenuti nell'atto di compravendita del comparabile.

Comparabile A – appartamento al piano terra con garage – compravenduto in data 23/02/2022 al prezzo di € 38.855,16, ubicato in Comune di Pettorazza Grimani (RO) in via Don Cisotto n. ■■■■■, costruito nei primi anni '90, iscritto al N.C.E.U. Fg. 2 mapp. 439 sub. 1 e 2, classe energetica G, 1 servizio igienico.

Determinazione delle consistenze.

Il calcolo della superficie commerciale è avvenuta adeguandosi a quanto indicato nelle Linee Guida dell'ABI - Associazione Bancaria Italiana - aggiornate nell'anno 2018 e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari interpretate dal SIM - Sistema Italiano di Misurazione, che definiscono i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare.

Le superfici sono state calcolate avendo come riferimento le planimetrie catastali.

La superficie indicata è quella Esterna Lorda (SEL).

Tabella superfici SUBJECT

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq	Coeff.	Superficie commerciale mq
Appartamento al Piano Terra	SEL	53,46	1,00	53,46
TOTALI MQ COMMERCIALI				53,46

Tabella superfici COMPARABILE A

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq	Coeff.	Superficie commerciale mq
Appartamento al Piano Terra	SEL	77,52	1,00	77,52
Garage	SEL	20,49	0,50	10,25
TOTALI MQ COMMERCIALI				87,77

Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di informazioni e peculiarità che costituiscono, definiscono e, nella gran maggioranza dei casi, distinguono un determinato immobile. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ovvero che dipendono da aspetti esterni nel quale l'immobile è ubicato.

Caratteristiche Quantitative.

- *Data (DAT)*: La caratteristica data identifica il momento della stipula di un atto o un contratto espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

- *Superficie Principale (SUP)*: La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che non richiede correzioni da parte di indici mercantili.

- *Superficie Box Auto (BOX)*: la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra oppure su corpo staccato non collegato all'abitazione principale.

- *Servizi (SER)*: La caratteristica servizio igienico identifica il numero di servizi complessivi inseriti in unità immobiliare e con un determinato stato manutentivo.

- *Livello (LIV)*: La caratteristica livello di piano identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

- *Manutenzione (MAN)*: La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione. Il numero più basso corrisponde ad una costruzione/ristrutturazione meno recente, mentre il numero più alto ad una più recente. La numerazione va da 1 (grado minimo) a 4 (grado massimo).

In questo caso, al comparabile è stato attribuito il numero 2 mentre al subject il numero 3. Lo scarto tra un numero e l'altro è stato quantificato in € 20.000,00 in quanto il subject è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria recentemente mentre il comparabile a fare data dalla costruzione avvenuta nei primi anni '90 non ha subito migliorie.

- *Classe Energetica (CEN)*: 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. In questo caso non conoscendo la classe energetica del subject non sono state fatte decurtazioni.

8.1.3 Calcolo del valore di mercato

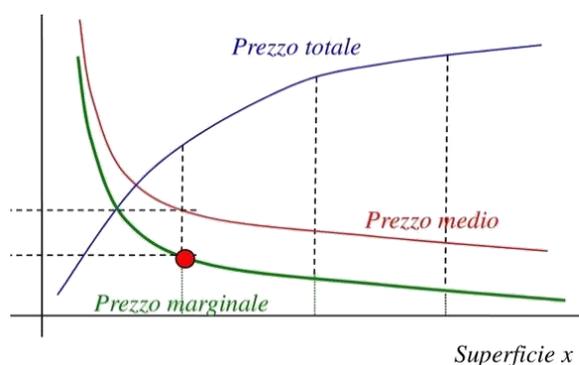
Con valore di mercato si intende "l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale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

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	Comparabile A	Subject
Prezzo PRZ (€)	38.855,16	?
Data DAT (mesi)	23	0
Sup. Principale SUP (mq)	77,52	53,46
Superficie Autorimessa BOX (mq)	20,49	0
Servizio SER (n)	1	1
Manutenzione MAN (n)	2	3

Analisi dei prezzi marginali

Il prezzo marginale esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta la derivata del prezzo medio della caratteristica.



- **Data:** la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale ("i" espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

- **Superficie Principale:** il prezzo marginale della superficie principale è definito col prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero la sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc.. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Superficie Principale (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

- **Superficie Secondaria:** il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (Psup espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria ($pSUP_i$ espresso in euro/mq):

$$pSUP_i = \delta_i pSUP$$

- **Servizio Igienico:** il prezzo marginale del servizio igienico viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Servizio Igienico ($pSER$ espresso in euro a servizio):

$$pSER = C \left(1 - \frac{v}{t}\right)$$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

Prezzi Marginali	A
<i>pDAT</i> (€/mese)	32,38
<i>pSUP</i> (€/mq)	442,72
<i>pBOX</i> (€/mq)	221,36
<i>pMAN</i> (€/n)	20.000,00

Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (P_x espresso sempre in euro) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi

marginali) e la differenza degli ammontare relativi alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A
PRZ (€)	38.855,16
DAT (€)	-744,72
SUP (€)	-10.651,80
BOX (€)	-4.535,65
MAN (€)	20.000,00
TOT (€)	42.922,99

Reconciliation e stima

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato in € 42.922,99.

8.2 Fonti di informazione.

I comparabili sono stati reperiti dal sito dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

8.3 Valutazione corpo:

Appartamento al piano terra € 42.922,99

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

- Più probabile valore di mercato	€	42.922,99
- Riduzione del valore del 15% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	€	6.438,45
- Decurtazione per regolarizzazione catastale	€	500,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € **35.984,54**

Prezzo di vendita del lotto che si arrotonda ad € 36.000,00
(€uro trentaseimila//00centesimi)

Documentazione allegata:

- Allegato 1) relazione fotografica
- Allegato 2) visure catastali, estratto di mappa, planimetrie catastali
- Allegato 3) atto di provenienza
- Allegato 4) visure ipotecarie
- Allegato 5) documentazione edilizia - urbanistica
- Allegato 6) comparabili
- Allegato 7) avvisi

Data 31/01/2024

L'Esperto alla stima
geom. Gian Luigi Targa

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Gian Luigi Camp". The signature is written in a cursive, flowing style with some loops and flourishes.