

## TRIBUNALE DI ROVIGO

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA: INTRUM ITALY S.P.A.

CONTRO :

**N° Gen. Rep. 137/2021**

Data udienza ex art. 569 c.p.c. 06 Maggio 2022 ore 10:45

Giudice : Dott. PESOLI MARCO

Custode: Avv. BERGAMASCO MARIA PIA

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**LOTTO UNO**

**Esperto alla stima:**

**Codice fiscale:**

**Partita IVA:**

**Sudio in :**

**Telefono e fax:**

**Email:**

**Pec:**

Geom. FERRARI CATERINA

FRR CRN 65L56 D5480

01036570297

Via F. Fellini, 15 - 45034 Canaro (RO)

0425 440060

[cierre@aniag.org](mailto:cierre@aniag.org)

[caterina.ferrari@geopec.it](mailto:caterina.ferrari@geopec.it)

ISCRITTA AL COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI &  
G.L. DI ROVIGO:

N° 1299

ISCRITTA AL REGISTRO EUROPEO VALUTATORI :



N° - REV-IT/CNGeGL/2020/15

CERTIFICATA UNI 11558:2018 (UNI PdR 19:2016)



Reg. N° 0216\_VI

**INDICE SINTETICO - LOTTO UNO**

ELABORATO PERITALE  
ESEC. IMM. 137/2021 LOTTO UNO

Via Roma, 288/A - 45034 Canaro (RO)

1. Descrizione dell'immobile

Il compendio immobiliare oggetto del presente elaborato peritale costituisce parte di un edificio di più ampie dimensioni suddiviso in n° 2 negozi al piano terra, N° 3 appartamenti al piano primo, N° 1 magazzino e n° 2 garage al piano terra. L'edificio è stato oggetto di divisione giudiziale che ha delineato l'attuale composizione e suddivisione della proprietà, assegnando all'esecutato le seguenti unità immobiliari: **a) Negozio** al piano terra; **b) Magazzino** al piano terra; **c) Appartamento** al piano primo e aree scoperte di proprietà esclusiva poste davanti al negozio, e lateralmente e posteriormente al corpo di edificio. L'edificio è stato edificato prima del 1974, anno di acquisto della proprietà, e non è mai stato sottoposto a interventi di ristrutturazione/straordinaria manutenzione, ad eccezione di parte del piano terra assegnato ad altro soggetto non interessato dalla presente procedura.

a) **Il Negozio** è dotato di due ampie vetrine fronte strada e l'area scoperta antistante è di proprietà esclusiva, ma risulta privo dell'impianto di riscaldamento e degli allacciamenti alle utenze gas ed elettrico, l'impianto elettrico non è funzionante; **b) il Magazzino** ha accesso carrabile dall'area cortiliva laterale, anch'essa di proprietà esclusiva, presenta una copertura in lastre di fibro-cemento contenenti potenzialmente eternit, e che dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario, nel rispetto della normativa vigente per la rimozione di materiale contenente eternit; **c) l'Appartamento**, posto al piano primo, è accessibile tramite una scala esterna e balcone in comune con le altre due unità abitative appartenenti a soggetti non interessati dalla procedura, e sia la scala che il balcone versano in condizioni precarie, è necessario intervenire con opere di straordinaria manutenzione; è dotato di n° 2 accessi uno che immette nel soggiorno e l'altro nel corridoio. Oltre al soggiorno l'appartamento è dotato di un cucinotto, il corridoio sul quale si affacciano il servizio igienico, la camera da letto e il ripostiglio. In quest'ultimo è presente una finestra, posta a più di 1,80 mt. da pavimento che dà su altra proprietà e che dovrà essere rimossa dall'aggiudicatario.

**quota di assegnazione:100% proprietà**

Dati catastali - Catasto fabbricati - Comune di Canaro

Intestazione

Proprietario 1/1

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	Rendita
-	17	103	11	-	F/3			

Indirizzo: Via Roma 288 - P. T.

Planimetria Catastale: Non presente in quanto unità immobiliare in corso di costruzione

Elaborato Planimetrico: presentato in data 07/11/2013 - Prot. RO0096058

Confini: Nord: Particella 103 sub. 16  
Est: Particella 895 area cortiliva  
Sud : Particella 894 area cortiliva  
Ovest: Particella 894 area cortiliva

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	Rendita
-	17	103	13	-	A/3	2	4,5	€ 244,03

Indirizzo: Via Roma, 288/A - Piano t-1

Planimetria Catastale: depositata in data 13.06.2013 - Prot. RO0048745

Elaborato Planimetrico: presentato in data 07/11/2013 - Prot. RO0096058

Confini: Nord: Particella 103 sub 14  
Est: Particella 103 sub 15 (balcone comune)  
Sud : Particella 103 sub 15 (balcone comune)  
Ovest: Particella 103 sub 7

ELABORATO PERITALE  
ESEC. IMM. 137/2021 LOTTO UNO

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Mq	Rendita
-	17	103	10	-	C/2	2	16	€ 29,75

Indirizzo: Via Roma, 288 - Piano T

*Planimetria Catastale:* presentata in data 13.06.2013 - Prot. RO0048754

*Elaborato Planimetrico:* presentato in data 07/11/2013 - Prot. RO0096058

*Confini:)* Nord: Particella 103 sub. 11  
Est: Particella 103 sub 13 (ex c.t.)  
Sud : Particella 864 corte  
Ovest: Particella 864 corte

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	mq	Rendita
	17	894	-		F/1		295	-

Indirizzo: Via Roma 288 - P.T.

*Costituzione* in data 13.06.2013 - Prot. RO0048763

*Confini:)* Nord: Particella 103 sub. 15 - 11 - 13 -10; Particella 893  
Est: Particella 103 sub. 10 - 11 - 15; Strada Comunale  
Sud : Particella 105  
Ovest: Particella 207

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	mq	Rendita
	17	895	-		F/1		50	-

Indirizzo: Via Roma 288 - P.T.

*Costituzione* In data 13.06.2013 - Prot. RO0048769

*Confini:)* Nord: Particella 893 sub. 5  
Est: Strada comunale Via Roma  
Sud : Particella 103 sub. 15  
Ovest: Particella 103 sub. 11

**quota proporzionale ai sensi dell'art. 1117 c.c. - scala e ballatoio comune e area a sedime del fabbricato**

**Dati catastali - Catasto fabbricati - Comune di Canaro**

Intestazione

**PARTITA A**

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	Rendita
-	17	103	15	-	bcnc			

Indirizzo: Via Roma, 288/A - Piano T - 1

*Elaborato Planimetrico:* presentato in data 07/11/2013 - Prot. RO0096058

*Confini:)* Nord: Particella 895 corte  
Est: Strada comunale Via Roma  
Sud : Particella 894 corte  
Ovest: Particella 894 corte

**Dati catastali - Catasto terreni - Comune di Canaro**

Intestazione

**PARTITA 1**

Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
17	103	-	-	Ente Urb.	-	280	-	-

*Deriva:)* dalla Particella 103 di ha 0.10.00 per Frazionamento del 06.06.2013 prot. RO0046270, che deriva dalla particella 103 di ha 0.10.00 per Tipo Mappale del 10/03/1992 prot. 57601/91

*Confini:)* Nord: Particella 893  
Est: Particella 893 e 895  
Sud : Particella 894 corte  
Ovest: Particella 894 e 893

<b>2. Stato di possesso</b>
-----------------------------

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultano libero da persone, ma non da cose; al loro interno si rilevano alcuni mobili e/o attrezzature di proprietà dell'esecutato

<b>3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili</b>
---

Considerato che l'appartamento gode di parti comuni ad altre 2 abitazioni, che si configurano nella scala di accesso dal piano terra al piano primo, e nel balcone che funge da passaggio per l'accesso alle abitazioni, al momento dell'intervento di ristrutturazione si dovrà prevedere di intervenire su queste al fine dell'abbattimento delle barriere architettoniche. Il Negozio, al momento del suo effettivo utilizzo dovrà essere accessibile anche a persone con ridotte o impedite capacità motorie.

<b>4. Creditori iscritti</b>
------------------------------

CASSA DI RISPARMIO PADOVA E ROVIGO - CASSA DI RISPARMIO DEL VENTO S.P.A.

<b>5. Comproprietari</b>
--------------------------

Nessuno

<b>6. Continuità nelle trascrizioni</b>
---

SI

<b>7. Prezzo base d'asta</b>
------------------------------

Stato libero: € 92.000,00

LOTTO UNICO - BENI IN

Via Roma, 288/A - 45034 Canaro (RO)

Le trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completo? SI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il compendio immobiliare oggetto del presente elaborato peritale costituisce parte di un edificio di più ampie dimensioni suddiviso in n° 2 negozi al piano terra, N° 3 appartamenti al piano primo, N° 1 magazzino e n° 2 garage al piano terra. L'edificio è stato oggetto di divisione giudiziale che ha delineato l'attuale composizione e suddivisione della proprietà, assegnando all'esecutato le seguenti unità immobiliari: a) Negozio al piano terra; b) Magazzino al piano terra; c) Appartamento al piano primo e aree scoperte di proprietà esclusiva poste davanti al negozio, e lateralmente e posteriormente al corpo di edificio. L'edificio è stato edificato prima del 1974, anno di acquisto della proprietà, e non è mai stato sottoposto a interventi di ristrutturazione/straordinaria manutenzione, ad eccezione di parte del piano terra assegnato ad altro soggetto non interessato dalla presente procedura.

a) Il Negozio è dotato di due ampie vetrine fronte strada e l'area scoperta antistante è di proprietà esclusiva, ma risulta privo dell'impianto di riscaldamento e degli allacciamenti alle utenze gas ed elettrico, l'impianto elettrico non è funzionante; b) il Magazzino ha accesso carrabile dall'area cortiliva laterale, anch'essa di proprietà esclusiva, presenta una copertura in lastre di fibro-cemento contenenti potenzialmente eternit, e che dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario, nel rispetto della normativa vigente per la rimozione di materiale contenente eternit; c) l'Appartamento, posto al piano primo, è accessibile tramite una scala esterna e balcone in comune con le altre due unità abitative appartenenti a soggetti non interessati dalla procedura, e sia la scala che il balcone versano in condizioni precarie, è necessario intervenire con opere di straordinaria manutenzione; è dotato di n° 2 accessi uno che immette nel soggiorno e l'altro nel corridoio. Oltre al soggiorno l'appartamento è dotato di un cucinotto, il corridoio sul quale si affacciano il servizio igienico, la camera da letto e il ripostiglio. In quest'ultimo è presente una finestra, posta a più di 1,80 mt. da pavimento che dà su altra proprietà e che dovrà essere rimossa dall'aggiudicatario.

**quota di assegnazione:100% proprietà**

Dati catastali - Catasto fabbricati - Comune di Canaro

Intestazione

Proprietario 1/1

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	Rendita
-	17	103	11	-	F/3	0	0	0

Indirizzo: Via Roma 288 - P. T.

Planimetria Catastale: Non presente in quanto unità immobiliare in corso di costruzione

Elaborato Planimetrico: presentato in data 07/11/2013 - Prot. RO0096058

Confini: Nord: Particella 103 sub. 16  
Est: Particella 895 area cortiliva  
Sud: Particella 894 area cortiliva  
Ovest: Particella 894 area cortiliva

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
-	17	103	13	-	A/3	2	4,5	244,03

Indirizzo: Via Roma, 288/A - Piano t-1

Planimetria Catastale: depositata in data 13.06.2013 - Prot. RO0048745

Elaborato Planimetrico: presentato in data 07/11/2013 - Prot. RO0096058

Confini: Nord: Particella 103 sub 14  
Est: Particella 103 sub 15 (balcone comune)  
Sud: Particella 103 sub 15 (balcone comune)  
Ovest: Particella 103 sub 7

ELABORATO PERITALE  
ESEC. IMM. 137/2021 LOTTO UNO

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Mq	Rendita
-	17	103	10	-	C/2	2	16	29,75

Indirizzo: Via Roma, 288 - Piano T

Planimetria Catastale: presentata in data 13.06.2013 - Prot. RO0048754

Elaborato Planimetrico: presentato in data 07/11/2013 - Prot. RO0096058

Confini:)  
 Nord: Particella 103 sub. 11  
 Est: Particella 103 sub 13 (ex c.t.)  
 Sud : Particella 864 corte  
 Ovest: Particella 864 corte

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	mq	Rendita
	17	894	-		F/1		295	-

Indirizzo: Via Roma 288 - P.T.

Costituzione in data 13.06.2013 - Prot. RO0048763

Confini:)  
 Nord: Particella 103 sub. 15 - 11 - 13 -10; Particella 893  
 Est: Particella 103 sub. 10 - 11 - 15; Strada Comunale  
 Sud : Particella 105  
 Ovest: Particella 207

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	mq	Rendita
	17	895	-		F/1		50	-

Indirizzo: Via Roma 288 - P.T.

Costituzione In data 13.06.2013 - Prot. RO0048769

Confini:)  
 Nord: Particella 893 sub. 5  
 Est: Strada comunale Via Roma  
 Sud : Particella 103 sub. 15  
 Ovest: Particella 103 sub. 11

**quota proporzionale ai sensi dell'art. 1117 c.c. - scala e ballatoio comune e area a sedime del fabbricato**

**Dati catastali - Catasto fabbricati - Comune di Canaro**

Intestazione

**PARTITA A**

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	Rendita
-	17	103	15	-	bcnc	-	-	-

Indirizzo: Via Roma, 288/A - Piano T - 1

Elaborato Planimetrico: presentato in data 07/11/2013 - Prot. RO0096058

Confini:)  
 Nord: Particella 895 corte  
 Est: Strada comunale Via Roma  
 Sud : Particella 894 corte  
 Ovest: Particella 894 corte

**Dati catastali - Catasto terreni - Comune di Canaro**

Intestazione

**PARTITA 1**

Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
17	103	-	-	Ente Urb.	-	280	-	-

Deriva:)  
 dalla Particella 103 di ha 0.10.00 per Frazionamento del 06.06.2013 prot. RO0046270, che deriva dalla particella 103 di ha 0.10.00 per Tipo Mappale del 10/03/1992 prot. 57601/91

Confini:)  
 Nord: Particella 893  
 Est: Particella 893 e 895  
 Sud : Particella 894 corte  
 Ovest: Particella 894 e 893

Conformità Catastale:

Dal confronto di quanto rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali depositate in atti, e in corso di validità **NON si rilevano difformità** che possano influire su l'esatta individuazione catastale del bene o sulla consistenza dello stesso. Nella corte sono presenti serragli per cani completi di ricovero coperto che dovranno essere rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario

**Oneri:** **si quantificano a forfait indicando la somma di** **€ 2.000,00**  
Per quanto sopra **Non si dichiara** la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE / ZONA)**

Caratteristiche: della zona urbana.  
delle zone limitrofe residenziali  
Area urbanistica: residenziale  
Attrazioni: paesaggistiche: destra del Po.  
storiche: Villa Martelli-Piccioli - Museo Virtuale del Garofalo MU.VI.G.  
Collegamenti: stradali: SP23, SS16, A13 a 10 km in Occhiobello  
ferroviani / autolinee: Stazione ferroviaria, a km. 1,50; fermata linea Ferrara-Rovigo a mt. 300,00  
Servizi offerti: scolastici: Scuola dell'Infanzia, Primaria e Secondaria di primo grado.  
bancari: sportello Intesa San Paolo  
sanitari: Farmacia, ambulatorio medico e studio dentistico.  
commerciali: la zona è dotata degli esercizi commerciali di base.

**3. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultano libero da persone, ma non da cose; al loro interno si rilevano alcuni mobili e/o attrezzature di proprietà dell'esecutato

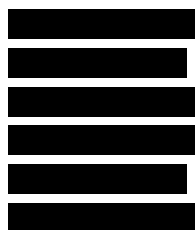
**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli:**

**Domanda giudiziale**

**A favore**



**Contro**

**Derivante da:** domanda giudiziale

Rogito Tribunale Rovigo in data 27/07/2007 Rep. 7476  
trascritto a Rovigo in data 03/08/2007 NN. 9341/ 5001

*Nota:)* E' stata trascritta l'ordinanza di approvazione progetto di divisione in data 17/10/2013 - NN. 7009 / 4634 - Ma non si è dato corso alla cancellazione della domanda giudiziale

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali - provvedimento d'assegnazione casa coniugale:**

Non risultano trascritti alla data del 02/04/2022

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Non risultano trascritti alla data del 02/04/2022

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Non risultano trascritti alla data del 02/04/2022

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

**4.2.1 ISCRIZIONI**

**Ipoteca** volontaria **non rinnovata**  
**A favore** CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO  
**Contro** [REDACTED]

Derivante da: Mutuo fondiario  
Importo capitale: £100.000.000,00 Importo Ipoteca: £200.000.000,00

Rogito Notaio Merlo P. in data 27/06/1984 Rep. 5981  
iscritto a Rovigo in data 09/07/1984 NN. 5050/ 583

Nota1:) *gli immobili sui quali viene iscritta l'ipoteca sono parzialmente identificati con gli immobili oggetto del presente elaborato peritale, per intervenuti aggiornamenti catastali*

Nota 2:) *L'ipoteca non risulta rinnovata*

**Ipoteca** volontaria attiva  
**A favore** CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A.  
**Contro** [REDACTED]

Derivante da: Mutuo fondiario  
Importo capitale: € 88.000,00 Importo Ipoteca: € 176.000,00

Rogito Notaio Morena G. in data 18.07.2014 Rep. 2448/ 1904  
iscritto a Rovigo in data 08.08.2014 NN. 4990/ 737

**4.2.2 PIGNORAMENTI**

**Pignoramento**

**A favore** INTESA SANPAOLO S.P.A.  
**Contro** [REDACTED]

Derivante da Verbale di pignoramento

A firma Ufficiale Giudiziario in data 12.07.2021 Rep. 1376  
Trascritto a Rovigo in data 23.07.2021 NN. 6166/ 4603

**4.2.3 ALTRE TRASCRIZIONI:** //

**4.2.4 AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI:**

Eseguito in data: 02/04/2022

**4.3 MISURE PENALI:**

Dato non conosciuto

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

**Unità immobiliare** Le unità immobiliari sono inserite in un edificio composto complessivamente da n° 8 unità immobiliari ma non è mai stato costituito il condominio

**Spese:** Ordinarie di gestione dell'immobile non conosciuto

**Spese condominiali insolute nel biennio antecedente alla vendita:** //

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

Considerato che l'appartamento gode di parti comuni ad altre 2 abitazioni, che si configurano nella scala di accesso dal piano terra al piano primo, e nel balcone che funge da passaggio per l'accesso alle abitazioni, al momento dell'intervento di ristrutturazione si dovrà prevedere di intervenire su queste al fine dell'abbattimento delle barriere architettoniche. Il Negozio, al momento del suo effettivo utilizzo dovrà essere accessibile anche a persone con ridotte o impedito capacità motorie.

**Attestazione di Prestazione Energetica - A.P.E.** Non presente

**Indice di Prestazione energetica - IPEg** Non Presente

**Miglioramenti suggeriti:** Non presenti

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs.42/04** Immobile non sottoposto a vincolo storico-monumentale



**Avvertenze Ulteriori:**

Il magazzino posto al piano terra, dotato di accesso carrabile, presenta il manto di copertura in lastre di fibrocemento, **potenzialmente contenente eternit**, che dovrà essere rimosso e smaltito adottando le **prescrizioni previste dalla normativa per la rimozione di manufatti contenenti amianto**.

Il negozio posto al piano terra è privo degli impianti elettrico e di riscaldamento ed anche **degli allacciamenti, che dovranno essere richiesti a cura e spese dell'aggiudicatario**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Dal 19.06.2013 ad oggi**

Atto	Ordinanza di Approvazione del Progetto di Divisione				
Rogito	Tribunale	ROVIGO	in data	19.06.2013	Rep. 877
Trascritto a	Rovigo		in data	17.10.2013	N.N. 7009/ 4634

**Dal 25.07.1974 al 19.06.2013**

					C.F. [REDACTED]
	per la proprietà di 1/3				
					C.F. [REDACTED]
	per la proprietà di 1/3				
					C.F. [REDACTED]
	per la proprietà di 1/3				
Atto	Compravendita				
Rogito	Notaio	Viscardini Giuseppe	in data	03.07.1974	Rep. 40314
Trascritto a		Rovigo	in data	25.07.1974	N.N. 4100/ 3307

**7. PRATICHE EDILIZIE**

Dalla richiesta di accesso agli atti presentata all'Ufficio tecnico del Comune di Canaro sono emerse le seguenti pratiche edilizie

**Numero Pratica: 793/1981**

*Intestazione:* [REDACTED]

*Tipo partica:* Concessione Edilizia

*per lavori di:* AMPLIAMENTO FABBRICATO

*rilasciata in data* 30/06/1981 *Conc. Ed. N°* 793

**Abitabilità** rilasciata in data 22/07/1982 per il solo appartamento ampliato al piano primo, NON oggetto della presente procedura esecutiva

**Numero Pratica: 148/1998**

*Intestazione:* [REDACTED]

*Tipo partica:* Condonò Edilizio I. 47/85

*per lavori di:* COSTRUZIONE GARAGES E MAGAZZINO

*rilasciata in data* 23/11/1998 *Conc. Ed. in Sanatoria N°* 148

**Numero Pratica: 01/2013**

*Intestazione:* [REDACTED]

*Tipo partica:* Autorizzazione Unica SUAP

*per lavori di:* Suddivisione in n° 2 Unità immobiliari di negozio commerciale

*rilasciata in data* AUTORIZZAZIONE UNICA 01/13

Nota 1:) E' stata depositata istanza di fine lavori e agibilità parziale, riferita ad unità NON oggetto della procedura esecutiva

Nota 2:) I lavori relativi al negozio identificato al Sub. 11 non risultano ultimati, pertanto si renderà necessario ripresentare pratica urbanistica per la loro ultimazione

**7.1 CONFORMITA' EDILIZIA**

Dal raffronto degli elaborati grafici allegati alle licenze edilizie/concessioni edilizie che si sono susseguite, con quanto rilevato in sede di sopralluogo si riscontrano difformità che di seguito si descrivono.

**a) negozio** dal raffronto degli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia N° 793/81 e lo stato di progetto dell'Autorizzazione Unica Ambientale N° 01/2013 si rilevano piccole differenze, nell'ordine di alcuni cm., nella misurazione delle dimensioni interne; è presente la finestra rappresentata nello stato di fatto allegato alla Conc. Edil. N° 793/81 in quanto mai chiusa. Si rileva anche la modifica di prospetto per la trasformazione in finestra di una delle due porte di accesso al garage ora magazzino.

**b) magazzino** lo stato rilevato coincide con quanto rappresentato nell'elaborato allegato alla Concessione in sanatoria N° 148/98, ad eccezione delle altezze min. e max.

**c) appartamento**, dal raffronto di quanto rilevato in sede di sopralluogo e l'elaborato grafico allegato alla Conc. Edil. 793/81, che lo riporta come già edificato nello stato di fatto, si rileva che la scala esterna di accesso è stata realizzata in modo diverso, ed è stato ampliato il balcone per collegarlo alla scala. La disposizione interna, in linea di massima, coincide ad eccezione della porta che accede alla scala a chiocciola, non più presente, e della finestra tra il ripotiglio e la camera di nuova costruzione che è presente. Non è possibile eseguire confronto delle dimensioni delle camere e delle forometrie, in quanto non riportate nell'elaborato progettuale.

**Non è nota la data di costruzione dell'edificio, ma è sicuramente antecedente al 1974, anno di acquisto da parte dell'esecutato congiuntamente ad altre 2 persone e poi divenuto di proprietà esclusiva per giudizio di divisione nel 2013**

Le difformità summenzionate possono trovare sanatoria presentando richiesta di S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell' Art.36 del D.P.R. n° 380/2001

**ONERI**

Gli oneri derivanti dalla non conformità urbanistica dell'immobile, vengono forfettizzati applicando una percentuale sul valore del bene, pari al **5,50%** comprensivi degli oneri derivanti dallo smaltimento eternit Per quanto sopra **Non si dichiara** la conformità edilizia

**7.2 CONFORMITA' URBANISTICA**

L'immobile è identificato sulle tavole del P.R.G. vigente

Zona Urbanistica: **B** Residenziale

Norme Tecniche Operative - N.T.O. Art. 23, che si allegano nel fascicolo allegati ed alle quali si rimanda integralmente

Immagine sottoposto a vincoli urbanistici No Vincolo

Residua potenzialità edificatoria No mc.

Per quanto sopra **Si dichiara** la conformità urbanistica

**8. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO COSTRUITO PER ESIGENZE MISTE - COMMERCIALE E RESIDENZIALE**

Il compendio immobiliare oggetto del presente elaborato peritale costituisce parte di un edificio di più ampie dimensioni suddiviso in n° 2 negozi al piano terra, N° 3 appartamenti al piano primo, N° 1 magazzino e n° 2 garage al piano terra. L'edificio è stato oggetto di divisione giudiziale che ha delineato l'attuale composizione e suddivisione della proprietà, assegnando all'esecutato le seguenti unità immobiliari: a) Negozio al piano terra; b) Magazzino al piano terra; c) Appartamento al piano primo e aree scoperte di proprietà esclusiva poste davanti al negozio, e lateralmente e posteriormente al corpo di edificio. L'edificio è stato edificato prima del 1974, anno di acquisto della proprietà, e non è mai stato sottoposto a interventi di ristrutturazione/straordinaria manutenzione, ad eccezione di parte del piano terra assegnato ad altro soggetto non interessato dalla presente procedura.

a) Il Negozio è dotato di due ampie vetrine fronte strada e l'area scoperta antistante è di proprietà esclusiva, ma risulta privo dell'impianto di riscaldamento e degli allacciamenti alle utenze gas ed elettrico, l'impianto elettrico non è funzionante; b) il Magazzino ha accesso carrabile dall'area cortiliva laterale, anch'essa di proprietà esclusiva, presenta una copertura in lastre di fibro-cemento contenenti potenzialmente eternit, e

ELABORATO PERITALE  
**ESEC. IMM. 137/2021 LOTTO UNO**

che dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario, nel rispetto della normativa vigente per la rimozione di materiale contenente eternit; c) l'Appartamento, posto al piano primo, è accessibile tramite una scala esterna e balcone in comune con le altre due unità abitative appartenenti a soggetti non interessati dalla procedura, e sia la scala che il balcone versano in condizioni precarie, è necessario intervenire con opere di straordinaria manutenzione; è dotato di n° 2 accessi uno che immette nel soggiorno e l'altro nel corridoio. Oltre al soggiorno l'appartamento è dotato di un cucinotto, il corridoio sul quale si affacciano il servizio igienico, la camera da letto e il ripostiglio. In quest'ultimo è presente una finestra, posta a più di 1,80 mt. da pavimento che dà su altra proprietà e che dovrà essere rimossa dall'aggiudicatario.

Caratteristiche costruttive.

*Murature:* *portanti :* laterizio spess. 25  
*tramezzi:* laterizio spess. 10/12

*Intonaci:* civile liscio e tinteggiato

*Solai:* laterizio

*Soffitto:* laterizio

*Tetto:* Non è stato possibile appurare se il tetto presenti una struttura in legno o in laterizio

*Manto di copertura:* tegole di marsigliesi

*Infissi:* appartamento : pvc e vetro semplice e avvolgibili in pvc / negozio: alluminio e vetro

*Pavimenti:* ceramica pasta rossa

*Impianti:* **NEGOZIO**

*Elettrico* sottotraccia  
*contatore* NON PRESENTE

*Riscaldamento:* NON PRESENTE

*Impianti:* **APPARTAMENTO**

*Impianti:* *Elettrico* sottotraccia alimentato 220V  
*contatore* interno

*conformità* privo di dichiarazione di conformità ai sensi di legge

*Riscaldamento:* alimentato Metano Non risulta presente il contatore, che è da richiedere

*Corpi scaldanti* radiatori alluminio

*caldaia* nel vano C.T. al p.t. è presente una vecchia caldaia funzionante a gasolio, da rimuovere e smaltire

*conformità* privo di dichiarazione di conformità ai sensi di legge

*Nota:)* *Gli impianti sono obsoleti e non è verificata la conformità alla normativa vigente.*

Condizioni Generali dell'immobile:

L'immobile complessivamente versa in uno stato di conservazione Scarso è necessario procedere ad un intervento di ristrutturazione che interessi anche il balcone esterno e il coperto in quanto sono presenti infiltrazioni dal coperto. La proprietà riferisce che trattasi di vecchie infiltrazioni, ma lo stato del manto di copertura è da verificare.

**8.1 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE**

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare del compendio si è proceduto al calcolo della Superficie Commerciale adottando come criterio di calcolo il Sistema Italiano di Misurazione - SIM - e l'Allegato C del D.P.R. 23.3.1998 N° 138 . La superficie commerciale è data dalla somma della Superficie principale alla Superficie secondaria (ponderata). Per determinare la Superficie Esterna Lorda (SEL), si è applicato il metodo definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.

ELABORATO PERITALE  
ESEC. IMM. 137/2021 LOTTO UNO

Destinazione	Parametro - SEL Mq.	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	73,80	1,00	73,80
magazzino	42,50	0,50	21,25
ex Centrale termica	13,10	0,60	7,86
Negozi	79,75	1,00	79,75
Giardini/parchi di case indipendenti	345,00	0,10	34,50
Somma	554,15	<b>Somma</b>	<b>217,16</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

**9.1 Criterio di Stima**

Caratteristiche domanda/offerta

L'ipotetico acquirente può essere individuato in uno dei seguenti soggetti:

- a) Privato
- b) Persona giuridica
- c) Società

Il soggetto venditore è il Tribunale di Rovigo in ambito Esecuzione Immobiliare

Forma di mercato: Concorrenza Monopolistica

Fase del mercato: Recessione

Si ritiene necessario puntualizzare la differenza tra Valore di Mercato e Valore di Vendita Forzata

Valore di mercato: è quell'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Valore di vendita forzata, è quell'importo che si può ricavare ragionevolmente dalla vendita di un bene immobile entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

Il presente rapporto di valutazione andrà a ricercare il Valore di vendita forzata, ottenuto dalla ricerca del Valore di mercato opportunamente ridotto nel valore per:

- a) immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.
- b) vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide il valore dell'immobile (se presente)
- c) rimborso forfettario per spese condominiali scadute e non pagate
- d) spese derivanti dalla regolarizzazione urbanistica o catastale dell'immobile.

La tipologia di edificio da porsi in vendita, residenziale, l'ubicazione, la disposizione e l'ampiezza rappresentano una tipologia comune, producendo una discreta domanda.

I Metodi di stima applicabili, per ricavare il valore di mercato, sono tre :

Metodo del Market Comparison

Metodo di stima pluriparametrico, si fonda sul principio che "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo per immobili simili" . Il M.C.A. si basa su:

- a) Rilevazione dei dati di mercato
- b) Scelta caratteristiche tecno-economiche
- c) Analisi di prezzi marginali

Metodo per Costo di Costruzione

Metodo di stima che si fonda sul principio per il quale il valore di un bene immobile, in assenza di comparabili reperibili sul mercato, è dato dalla somma dei costi necessari per costruirlo, determinati al momento della stima, al quale si applica un coefficiente di vetustà legato all'età del bene, alla posizione e allo stato di conservazione, o di qualsiasi altra caratteristica che possa incidere sul valore stesso.

Metodo per capitalizzazione dei redditi

Metodo di stima finanziario, si fonda sul principio per il quale il Valore di un bene è determinato

ELABORATO PERITALE  
ESEC. IMM. 137/2021 LOTTO UNO

attualizzando il reddito che lo stesso è in grado di produrre, sia che si tratti di una locazione o generato dalle attività svolte.

Al fine di applicare il metodo della comparazione, Market Comparison Approach, si sono ricercati, per via telematica consultando l'ADE – Servizio di Pubblicità immobiliare – Ufficio provinciale di **Rovigo**, atti notarili di compravendita aventi per oggetto immobili simili al nostro Subject eseguiti nell'ultimo anno. La ricerca ha fornito un solo atto Notarile a firma del Notaio Braggion L. in data 19/10/2021 Rep. 2536, riferito ad una porzione di fabbricato residenziale posto in bifamiliare, quindi un immobile non appartenente al medesimo segmento di mercato.

Considerando che questa tipologia di edificio, misto commerciale/residenziale pur essendo ben rappresentato sul mercato immobiliare del comune di Canaro, non è oggetto di scambi commerciali se non per singole unità immobiliari, né è oggetto di locazione, si ritiene corretta l'applicazione del metodo di stima per Costo di Costruzione - Coast Approach, applicando i prezzi medi per la nuova costruzione di un edificio avente questa destinazione.

DESCRIZIONE
Porzione di edificio disposto su 2 piani a destinazione mista, commerciale/residenziale, con parti comuni ad altre U.I. La porzione di fabbricato oggetto di perizia è composto al piano terra da N° 1 negozio, N°1 magazzino ed al piano primo da N°1 appartamento.

DATI	
superficie lotto [mq]	480
prezzo unitario terreno [€/mq]	70
costo per la demolizione	0
<b>Valore terreno</b>	<b>€ 33.600</b>
Rapporto complementare	28,47%

TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Superficie (S.E.L.)/Cad	Costo unitario mq/cad	Costo unitario		Costo
			Rapp. mercantile	Costo ragguagliato	
NEGOZIO	79,75	1000	1,00	1.000,00	€ 79.750,00
MAGAZZINI	42,50	1000	0,80	800,00	€ 34.000,00
RIPOSTIGLIO	13,10	1000	0,80	800,00	€ 10.480,00
APPARTAMENTO	73,80	1200	1,00	1.200,00	€ 88.560,00
BALCONI	19,10	300	1,00	300,00	€ 5.730,00
<b>Totale Superficie</b>	<b>228,25</b>				
AREA ESTERNA	480	70	1,00	70,00	€ 33.600,00

Costo di costruzione a nuovo	<b>€ 252.120,00</b>
------------------------------	---------------------

	percentuale	Importo
Oneri per costruzione e urbanizzazione	3%	€ 7.563,60
Progettazione, DL, spese ed oneri vari	5%	€ 12.606,00
<b>Totale oneri</b>		<b>€ 20.169,60</b>
Profitto del promotore(%)	5%	€ 12.606,00

Costo costruzione	<b>€ 284.895,60</b>
-------------------	---------------------

ELABORATO PERITALE  
ESEC. IMM. 137/2021 LOTTO UNO

<b>CATEGORIE D'OPERA</b>	Opere murarie(€)	60,00%	€ 151.272,00
	Impianti(€)	18,00%	€ 45.381,60
	Rifiniture(€)	22,00%	€ 55.466,40
	Risultato(€)	100,00%	€ 252.120,00

<b>OBSOLESCENZA FUNZIONALE ELIMINABILE</b>	Opere murarie(€)	€ 100.000,00	66%
	Impianti(€)	€ 45.381,60	100%
	Rifiniture(€)	€ 55.466,40	100%
	<b>Deprezzamento OBS. FUNZ. ELIM. (€)</b>	<b>€ 200.850,66</b>	

<b>VALORE STIMATO(€)</b>	Valore del terreno(€)	<b>€ 33.600,00</b>
	Costo di costruzione(€)	<b>€ 284.895,60</b>
	<b>Totale deprezzamenti(€)</b>	<b>€ 200.850,66</b>

<b>VALORE FINALE(€)</b>	<b>€ 118.000,00</b>
-------------------------	---------------------

**9.2 Valutazione dell'immobile**

Valore complessivo intero	€ 118.000,000
Valore complessivo quota <span style="float: right;">1/ 1</span>	€ 118.000,000

**9.3 Adeguamenti e correzione 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%)	-€ 17.700,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	-€ 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia <span style="float: right;">5,50%</span>	-€ 6.490,00

**9.4 Prezzo base d'asta del lotto**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 91.810,00
Valore arrotondato	€ 92.000,00
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b>€ 92.000,00</b>

Allegati: 1) Documentazione fotografica; 2) Documentazione Ipotecaria; 3) Documentazione catastale; 4) Documentazione Urbanistica

Canaro, li 03/04/2021

L'Esperto alla stima - Geom. Caterina Ferrari

