

TRIBUNALE DI ROVIGO

Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da: **AMCO S.p.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **145/2023**

data udienza
ex art. 569 c.p.c.: **16.02.2024 ore 10,15**

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

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE LOTTO UNICO



Esperto alla stima:

Geom. **Massimo Chiarelli**

con studio in: Rovigo Viale Trieste n.23

telefono 0425/26338

email: gmtchiarel@libero.it – geomtramassimochiarelli@gmail.com - p.e.c.: massimo.chiarelli@geopec.it

codice fiscale:CHRMSM58M02H620V – partita IVA: 00666990296



REV-IT/CNGeGL/2020/13

QUESITO

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.

- a. 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.
- b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.
- c. 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.
- d. Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in 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 ci 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 ci 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.
- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente

presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n.47, ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo a sanatoria;

- la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e che vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 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 precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante.

4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl il formato informatico 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 formato informatico, al nominato custode giudiziario.

6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento.

7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile.

8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

10. IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE concede termine sino a 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 precedente.

Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento.

L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.

LOTTO UNICO
Fabbricato unifamiliare con corpo accessorio e terreno di pertinenza
ubicato in Provincia di Rovigo – Comune di Lendinara –
loc.Molinella - Via Treponti Molinella n.12



La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 diritto piena proprietà

In ditta

Proprieta' 1/2

Proprieta' 1/2

Identificato al catasto Fabbricati: (all.nn.1-2-3)

Comune di Lendinara – Sezione di Lendinara

In ditta

Proprieta' 1/2

Proprieta' 1/2

CATASTO FABBRICATI											
Comune di Lendinara											
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Indirizzo	Z.C.	Micro Zona	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.Cat.	Rendita €.
LE	35	69	1	V. Treponti Molinella P.T.			A3	1	4,5 vani	95 mq	209,17
LE	35	69	4	V. Treponti Molinella P.1			F3				

Con utilità comuni censite

CATASTO FABBRICATI											
Comune di Lendinara											
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Indirizzo	Z.C.	Micro Zona	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.Cat.	Rendita €.
LE	35	69	3	V. Treponti Molinella		B.C.N.C.	(corte)	ai sub	1 e 4		

Identificato al Catasto Terreni: (all.nn.1-2-3)

Comune di Lendinara – Sezione di Lendinara

CATASTO TERRENI											
Comune di Lendinara											
Sez.	Fg.	Part.	Qual.	Superficie	Z.C.	Micro Zona	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.Cat.	Rendita €.
	35	69	E.U.	00.06.68							

Confini:

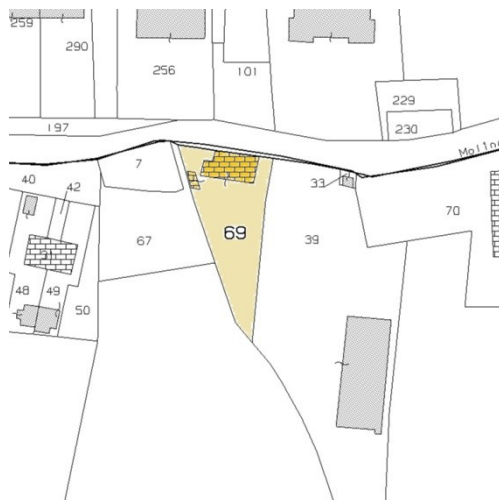
Per l'intera proprietà come indicati nell'estratto di mappa

N – Via Molinella

E – mapp.39

S – mapp.124

O – mapp.7,67,124



Alla data del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** l'immobile risultava censito con la medesima identificazione attuale, sia al C.T. che al C.F.

Dagli accertamenti eseguiti, si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene acquisito dalla presente procedura esecutiva, con le risultanze catastali, del servizio di pubblicità immobiliare e dello stato di fatto, per ciò che riguarda la toponomastica, la destinazione d'uso e l'individuazione.

Corre il caso di precisare che nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare, nella sezione B - Immobili, tra i beni pignorati è stato indicato anche il sub.2 che, alla data del pignoramento, risultava essere stato soppresso e sostituito con il sub.4

Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato alla data del sopralluogo (06.12.2023) e la rappresentazione grafica riportata sulla planimetria catastale, è stato accertato che lo stato dei luoghi, la forma, l'altezza da terra, la distribuzione interna degli spazi interni, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture (porte e finestre), risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità.

Per quanto sopra, allo stato attuale, si dichiara la conformità catastale del bene.

Si precisa che, eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'area di pertinenza esclusiva, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente verificate/rettificate su richiesta del futuro aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari confinanti.

2.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato unifamiliare, con corpo accessorio staccato ed area cortiliva di pertinenza, ubicato in Provincia di Rovigo, Comune di Lendinara, località Molinella, Via Treponti Molinella n.12.

Caratteristiche zona:

prevalentemente agricola, con presenza di insediamenti residenziali di antico e/o recente impianto, consolidati soprattutto lungo la strada di connessione territoriale che consente il collegamento con i centri degli abitati limitrofi residenziale a traffico limitato.

Area urbanistica:

Servizi presenti nella zona:

la zona è sprovvista dei necessari servizi di urbanizzazione primaria

Servizi offerti dalla zona:

tutti i maggiori servizi sono presenti nel centro abitato del Centro abitato di Lendinara che dista ad alcuni chilometri di distanza

Caratteristiche zone limitrofe:

agricolo-residenziale

3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (06.12.2023), il bene risultava essere nella disponibilità ed abitato dagli esecutati. Dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rovigo – Ufficio Territoriale di Rovigo, è stata fornita attestazione dalla quale non risultano esservi, per gli immobili pignorati, contratti di locazione e comodati in essere, intestati al soggetto esecutato. (all.n.4)

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (all.n.5)**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* con verifiche del 28.11.2023 e 16.01.2024 effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rovigo – Ufficio Provinciale Territorio e del 16.01.2024 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, non risultano domande giudiziali né altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto riportate.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* nell'atto di acquisto, gli esecutati dichiarano di essere nubile e celibe.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* non rinvenuti

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:*****Ipoteca volontaria - rinnovata***

iscrizione contro del 04.08.2000 – R.P.n.1320 – R.G.n.6560

a favore di **Banca di Credito Cooperativo Padana Orientale – Rovigo s.c.a.r.l.**

a carico di [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

importo ipoteca: £.200.000.000 - importo capitale: £.100.000.000 – durata 15 anni

atto Notaio S.Doro di Lendinara del 02.08.2000 rep.n.23239.

I beni sui quali è stata iscritta ipoteca, sono quelli attualmente pignorati, sebbene individuati con gli identificati originari.

Alla presente formalità è stata registrata annotazione per atto integrativo e modificativo di contratto di mutuo a rogito Notaio P.Merlo del 30.10.2009 rep.103815/20981, annotazione 17.11.2009 R.P.2059 – R.G.10675 ed iscritta ipoteca in rinnovazione in data 03.07.2020 R.P.n.586 – R.G.n.4131 nel seguito meglio evidenziata.

Ipoteca volontaria - attiva

iscrizione contro del 06.11.2008 - R.P.n.2487 – R.G.n.11131

a favore di **Veneto Banca S.p.A.**

a carico di [REDACTED] (quali terzi datori di ipoteca) sulla quota di ½ della p.p. ciascuno

debitore non datore d'ipoteca: [REDACTED]

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

importo ipoteca: €.108.000,00 - importo capitale: €.60.000,00 – durata 10 anni

atto Notaio Notaio P.Merlo del 03.11.2008 rep.101849/19506

I beni sui quali è stata iscritta ipoteca, sono quelli attualmente pignorati.

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione - attiva

iscrizione contro del 27.05.2016 - R.P.n.676 – R.G.n.4448

a carico di [REDACTED] sulla quota di ½ della p.p.

derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

importo ipoteca: €.55.409,30 - importo capitale: €.27.704,65

atto Equitalia Nord SpA del 25.05.2016 rep.n.424/9916

I beni sui quali è stata iscritta ipoteca, sono quelli attualmente pignorati.

Ipoteca in rinnovazione - attiva

iscrizione contro del 03.07.2023 - R.P.n.586 – R.G.n.4131

a favore di **Rovigo Banca Credito Cooperativo – Società Cooperativa**

a carico di a carico di [REDACTED] sulla quota di ½ della p.p. ciascuno

derivante da ipoteca volontaria in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo fondiario

importo ipoteca: €.103.291,38 - importo capitale: €.51.645,69

atto Notaio D.Simonetta di Lendinara del 02.08.2000 rep.n.23239

Altri dati: formalità di riferimento Servizio di PI di ROVIGO - Iscrizione Numero di registro particolare 1320 del 04.08.2000

I beni sui quali è stata iscritta ipoteca, sono quelli attualmente pignorati.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento

a favore di **Amco-Asset Management Company Spa**

contro [REDACTED] per la quota di 1/2 della p.p. ciascuno

derivante da verbale di pignoramento immobili

atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo in data 09.08.2023 rep.n.1818, trascritto Rovigo in data 25.09.2023.2023 ai nn.R.P.5866 - R.G.7811

4.2.3 Altre iscrizioni: non ricorre il caso

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* in data del 16.01.2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rovigo – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali e presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Rovigo, sono stati effettuati gli aggiornamenti della certificazione notarile ventennale in atti, riferiti alla data suindicata.

A carico dell'esecutato non sono emerse nuove formalità oltre a quelle sopra evidenziate, né variazioni catastali dei beni pignorati.

4.3 Misure Penali

Non conosciute

5.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale

- ▶ Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non ricorre il caso
- ▶ Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia da ritenersi a carico dell'eventuale aggiudicatario: non ricorre il caso
- ▶ Millesimi di proprietà: non ricorre il caso
- ▶ Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no
- ▶ Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---
- ▶ Attestazione Prestazione Energetica: ---
- ▶ Indice di prestazione energetica: ---
- ▶ Note indice di prestazione energetica: ---
- ▶ Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (all.n.6)

In premessa si precisa che sui beni pignorati non risultano esservi vincoli di diritto pubblico, se non quelli derivanti dal P.R.G. vigente e nemmeno diritti reali di godimento a favore di terzi.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] **Proprieta' 1/2**
[REDACTED] **Proprieta' 1/2**

dal 19.10.1999 ad oggi

In forza di atto di compravendita prima casa Notaio A.Wurzer di Badia Polesine del 19.10.1999 rep.n.69710, trascritto a Rovigo in data 18.11.1999 R.P.n.6253 - R.G.9600, con il quale gli esecutati acquisiscono la proprietà dei beni pignorati.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dal ante ventennio al 19.10.1999

7.PRATICHE EDILIZIE: (all.n.7)**Numero pratica: P.E. n.175/58**

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: licenza di costruzione
 Per lavori: demolizione di una parte di basso comodo e parziale sistemazione di n.4 vani al piano terra di fabbricato in Lendinara Via Molinella
 Rilasciata: 18.03.1958 L.C.n.58/026

Numero pratica: D.I.A./99/230

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: denuncia di inizio attività edilizia
 Per lavori: restauro e risanamento conservativo ed opere interne fabbricato in Lendinara Via Molinella
 Depositata: 19.11.1999 prot.n.19869

Numero pratica: P.E.n.80/2000

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: concessione edilizia
 Per lavori: modifiche forometriche ed adeguamenti interni in variante alla D.I.A.n.99/230 del 19.11.1999
 Rilasciata: 18.04.2000 C.E.n.7021 – prot.n.4553/2000

Numero pratica: D.I.A./2001/91

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: denuncia di inizio attività edilizia
 Per lavori: variante alla C.E.n.7021 del 18.04.2000
 Depositata: 27.04.2001 prot.n.6555
 Certificato di agibilità: n.2186 rilasciato 29.08.2001 prat.edil.n.80/00 verbale n.929

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato alla data del sopralluogo (06.12.2023), la rappresentazione grafica riportata sugli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi summenzionati e della verifica (verbale) con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lendinara, per l'immobile pignorato sono state rilevate le seguenti difformità:

- sopraelevazione dell'altezza utile interna del piano terra rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati al titolo edilizio dell'anno 1958;
- modifica della sagoma (porzione di fabbricato ad uso cucina) mediante demolizione e ricostruzione parziale.

Nel merito delle pregiudiziali sopra evidenziate, a seguito dell'accertamento effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lendinara, le stesse appaiono regolarizzabili mediante accertamento di conformità ai sensi del DPR n.380/01 e ss.mm.ii.

I costi di regolarizzazione, per quanto riguarda l'aumento volumetrico sono computati pari al contributo di costruzione dovuto e quantificati in €3.528,40 comprensivo di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, mentre per ciò che concerne la modifica della sagoma, il costo è quantificato pari ad €1.182,91, comprensivo di sanzione amministrativa e diritti segreteria.

Alle somme sopra indicate, dovranno essere aggiunte le spese tecniche che, comprensive delle accessorie di legge, ammontano indicativamente a circa € 2.562,00.

Il costo complessivo di regolarizzazione così determinato (€7.273,31) è stato detratto dal probabile valore di mercato stimato.

N.B. - Su indicazioni dell'U.T. del Comune di Lendinara, qualora la porzione di fabbricato oggetto della modifica della sagoma non si trovasse alla distanza minima di ml.5,00 dal confine, si renderà necessario acquisire l'assenso del confinante con apposito rogito notarile (atto di asservimento).

Si precisa, infine, che gli importi quantificati sulla scorta delle verifiche e valutazioni eseguite con l'Ufficio Tecnico del Comune di Lendinara, potranno essere soggetti ad eventuali rettifiche e/o conguagli (sia in più che in meno) a seguito di una più dettagliata ed approfondita analisi istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico.

Lo scrivente non assume alcuna responsabilità in merito alla regolarizzazione delle opere nei termini sopra

descritti e, pertanto, sarà cura dell'eventuale aggiudicatario effettuare una verifica preventiva presso l'U.T. Comunale competente.

Per quanto sopra si NON dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica: (all.n.8)

Strumento urbanistico Approvato:

Zona omogenea:

Piano degli Interventi

Zto B - Zona residenziale di completamento
[artt. 23-28 delle NTO]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

No

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

No

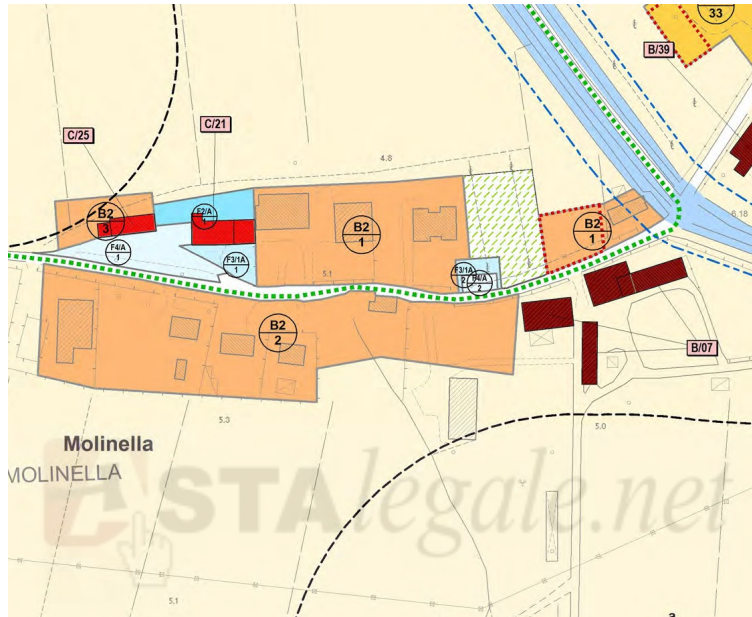
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?

No

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione

Trattasi di fabbricato residenziale unifamiliare, ubicato in posizione decentrata rispetto ai centri abitati limitrofi, elevato su un piano fuori terra oltre al sottotetto non accessibile e non abitabile, con corpo accessorio staccato ad uso cantina ed area cortiliva di pertinenza, ubicato in Provincia di Rovigo, Comune di Lendinara, località Molinella, Via Tre Ponti Molinella n.12.





L'edificio ha struttura portante in elevazione in muratura di laterizio, solaio di piano (soffitto) in latero cemento, struttura della copertura in legno, manto di copertura in tegole di laterizio, pareti esterne solo parzialmente intonacate, ma non tinteggiate ed assenza di opere di lattoneria.
 Lo stato di conservazione e manutenzione è da ritenersi molto scadente, in considerazione della situazione degli intonaci esterni (che presentano, dove presenti, evidenti cavillature e distacchi dalla muratura sottostante), del manto di copertura (notevolmente deteriorato e dal quale si propagano infiltrazioni di acqua meteorica all'interno dell'abitazione) e della precarietà delle linee degli impianti tecnologici.

L'unità abitativa, che si sviluppa al solo piano terra, è composta da ingresso, cucina-pranzo, disimpegno zona notte, due letto e bagno.
 Il bene ha pavimenti in monocottura in tutti i locali, in ceramica nel bagno; pareti con finitura ad intonaco successivamente tinteggiato; bagno dotato dei normali accessori d'uso; porte interne in legno, infissi di finestre in legno con vetrocamera ed oscuri in alluminio; impianto di riscaldamento con termosifoni alimentati da caldaia esterna funzionante a gas metano; impianto idrico collegato alla rete pubblica; impianto sanitario verosimilmente collegato a sistema di smaltimento dei reflui per dispersione nel terreno; impianto elettrico a vista munito di sufficienti punti luce e prese.
 Per gli impianti (tutti da verificare) sono stati reperiti i certificati di conformità risalenti all'anno 2001. Non è stato reperito e nemmeno consegnato, l'attestato di prestazione energetica.

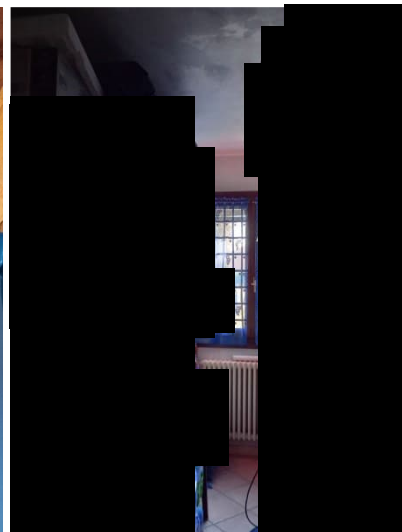
Lo stato di conservazione e manutenzione è da ritenersi molto scadente, data la presenza di umidità da infiltrazioni di acqua meteorica dalla copertura e da condensa presente in quasi tutti i locali.



Bagno



Disimpegno zona notte



Letto



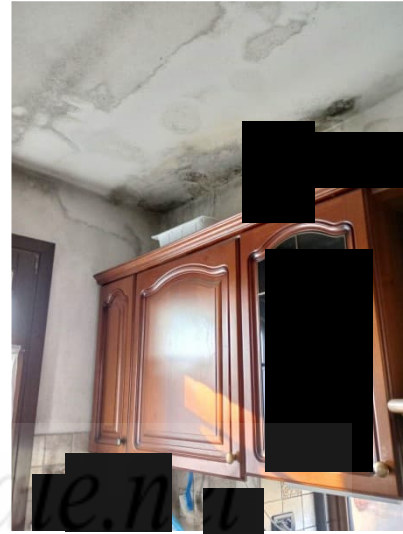
Letto



Letto



Cucina-pranzo



Cucina-pranzo

Completa la consistenza immobiliare un vetusto corpo di fabbrica ad uso cantina, in pessime condizioni conservative e privo di caratteristiche architettoniche degne di nota.

DESCRIZIONE DELL'AREA DI PERTINENZA

La poca area scoperta, accessibile direttamente Via Treponti Molinella, con sviluppo planimetrico irregolare, giacitura pianeggiante e piano di campagna alla stessa quota del livello della sede stradale, risulta essere sistemata a giardino, incolto alla data del sopralluogo

Limiti delle verifiche effettuate

Per quanto riguarda il sopralluogo effettuato, si precisa che nel corso del medesimo, non sono state eseguite:

- indagini in merito all'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose quali amianto, rifiuti tossici o potenzialmente tali;
- le analisi del suolo e del sottosuolo, anche collegate alla presenza delle sostanze citate al punto precedente;
- il rilievo completo dell'area;
- verifiche (come indicato anche nel paragrafo "conformità catastale") in merito all'esercizio del diritto di proprietà, senza pertanto verificare se l'esercizio del diritto viene attuato nell'ambito dei confini o se provoca eventuali violazioni del diritto di proprietà di terzi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione - 2011), Capitolo 19, indica che «il valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie commerciale computata possa essere rideterminabile mediante l'adozione di differenti criteri quali, ad esempio, il *Sistema Italiano di Misurazione - SIM*, l'Allegato C del d.P.R. 23.3.1998 n. 138, oppure la Norma Uni 10750.

Nel caso in oggetto, per la determinazione della consistenza, si è fatto riferimento al Sistema Italiano di Misurazione.

I criteri di determinazione della superficie sono i seguenti:

a) l'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) il dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- balconi (con vista), 30%;
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimessa/garage, 50%;
- posto auto coperto, 30%;

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tipo di consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali

verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.);

- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
 - i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;
- mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
- le rampe d'accesso esterne non coperte;
 - i balconi, terrazzi e simili;
 - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
 - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
 - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione P. T.	S.E.L.	97,55	1,00	97,55
Soffitto non accessibile	S.E.L.	87,85	0,15	13,18
Cantina esterna	S.E.L.	11,85	0,20	2,37
Complessivamente		197,25		113,10
Area di pertinenza	Superf.catastale	668		668

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in liberomercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

➤ più probabile valore di mercato

Secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

➤ più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di*

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

Più probabile valore di mercato del fabbricato

Stima a Costo di costruzione vetustato

Non avendo reperito comparabili di prezzo certo ed oggetto di recenti compravendite per poter applicare il metodo del confronto del mercato (MCA - Market Comparison Approach), la valutazione degli immobili è stata eseguita adottando il procedimento estimativo a costo di costruzione vetustato.

Detto procedimento (depreciated replacement cost), secondo gli IVS ed gli EVS è inteso come la stima del valore di mercato del terreno nel suo uso corrente e del costo lordo di sostituzione (o riproduzione, o ricostruzione) dell'opera o della costruzione sovrastante, che presenta la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità ottimale alla data di stima.

Il costo di ricostruzione deprezzato è considerato un procedimento di stima accettabile per giungere ad un sostituto del valore di mercato per gli immobili ubicati in mercati limitati, per i quali non si dispone di dati di confronto.

Quanto al deprezzamento, si evidenzia che gli edifici ed i fabbricati in genere sono soggetti a un processo di deprezzamento, ossia a un processo di progressiva perdita del loro valore economico in termini reali, dovuta a:

- deterioramento fisico, derivante dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'edificio con il trascorrere del tempo e da cause accidentali;
- obsolescenza funzionale legata alla tipologia ed agli standard costruttivi dell'edificio, non più idonei alle esigenze dei fruitori ed agli interventi che richiedono addizioni il cui valore è rappresentato dal costo dell'addizione;
- obsolescenza esterna o economica, relativa alle condizioni esterne al fabbricato ed ai cambiamenti sfavorevoli nell'ambiente economico e nella legislazione.

Trattandosi di valore a costo di costruzione vetustato, le circostanze in detrazione considerate, perché non rientranti nel concetto di ordinarietà, sono rappresentate dal deterioramento fisico.

Per quest'ultimo, la metodologia estimativa seguita prevede un deprezzamento progressivo differenziato per i costi edili e per quelli impiantistici ordinari (linee guida IVS ed EVS), poiché caratteristiche con vite utili diverse tra loro (come indicate nel tabulato di valutazione).

Il metodo del costo è impiegato anche per stimare il valore di mercato di una costruzione quando gli altri immobili dello stesso segmento di mercato non sono scambiati frequentemente. Se non sono disponibili le compravendite di immobili comparabili, gli acquirenti non possono essere in grado di formulare una opinione sul valore di mercato di questi immobili. Di conseguenza, le indicazioni riguardanti i costi per acquisire e riportare a nuovo un edificio esistente o il costo deprezzato sono i migliori riferimenti per formulare un'opinione sul valore di mercato.

Per la definizione del costo di costruzione unitario cercato, è stato utilizzato l'applicativo web "CRESME", disponibile nel sito della Cassa Italiana Previdenza e Assistenza Geometri.

L'applicativo permette di definire i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia, determinando anche il costo medio di costruzione suddiviso tra edilizia, strutture ed impianti.

Il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico messo a punto dal CRESME, dove il costo di costruzione deriva dal costo di costruzione base del modello teorico (determinato analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie), moltiplicato per tutti i fattori correttivi endogeni ed esogeni.

I fattori correttivi sono:

- endogeni - riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di eventuali volumi interrati), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico);
- esogeni - riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera edilizia, zona climatica in cui ricade il comune, livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione).

Al costo di costruzione così stimato sono poi stati aggiunti quelli relativi agli oneri di urbanizzazione, alle spese tecniche, agli oneri finanziari ed all'utile dell'imprenditore.

Più probabile valore in condizioni di vendita forzata

Detrazione maggiori costi

Detrazione, dal valore di mercato determinato in conformità con gli standard internazionali, di tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura. Questo valore deve essere temporalmente individuato perché la determinazione del valore di mercato è riferita al momento nel quale è effettuata la valutazione.

Il più probabile valore in condizioni di vendita forzata, pertanto, è stato ottenuto riducendo opportunamente il valore di mercato stimato per:

- A. immediatezza della vendita giudiziaria;
- B. assenza di garanzia per vizi eventualmente derivanti dalla verifica dello stato legittimo dell'intero fabbricato;

Highest and best use

Ai fini della determinazione del valore di mercato, il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso o quello più probabile (*HBU – highest and best use*).

L' *highest and best use*, ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile.

L'UBU è, pertanto, la destinazione maggiormente redditizia e si riferisce ad utilizzazioni fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico), legalmente consentite (vincolo giuridico), finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio) ed economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico). Dalle verifiche eseguite la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di stima è quella attuale (fabbricato residenziale), poiché si prevede che il valore di mercato con la destinazione attuale sia quello maggiore tra i possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

8.2 Fonti di informazione:

I dati impiegati nelle stime derivano da una indagine di mercato condotta dal valutatore e dalle conoscenze personali dello stesso.

I testi bibliografici di riferimento per le consultazioni sono:

- Manuale delle stime immobiliari – prof.Marco Simonotti
- Prontuario delle stime immobiliari – prof.Marco Simonotti
- Codice delle valutazioni immobiliari – Tecnoborsa
- International Valuation Standards – edizione 2013
- Direttive ABI 2015

8.3 Valutazione corpi:

Stime a costo di costruzione vetustato (**per il procedimento di stima si veda l'allegato n.10**) (*all.n.10*)

Si precisa che il probabile valore di mercato stimato, è valido per l'immobile considerato nello stato di fatto rilevato alla data del sopralluogo; stato di fatto che presenta, per i beni pignorati, alcune difformità rispetto alla situazione rilevata dagli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi e per le quali sono stati indicativamente definiti i costi per la loro regolarizzazione.

Destinazione	Superficie reale mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione P. T.	97,55	1,00	97,55
Soffitto non accessibile	87,85	0,15	13,18
Cantina esterna	11,85	0,20	2,37
Complessivamente	197,25		113,10
Area di pertinenza	668		668

Valore di mercato complessivo	€.54.463,85
--------------------------------------	--------------------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- a. Riduzione del valore del 15% € 8.169,58
- b. Costi per regolarizzazione difformità: € 7.273,31

8.5 Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:

€ 39.020,96

VALORE ARROTONDATO PER DIFETTO

€ 39.000,00

8.6 Dichiarazione di rispondenza

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli

Edicom Finance srl Ver. 3.0

Pag. 16

elementi forniti dal committente e dagli uffici pubblici e messi a disposizione al perito.

Il perito valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto;
- l'elaborato peritale è stato redatto ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI del 07.11.2010;
- il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.

Allegati:

- 01) estratto di mappa
- 02) visure Catasto Terreni e Catasto Fabbricati
- 03) planimetrie catastali
- 04) dichiarazione Ufficio del Registro di Rovigo
- 05) visure Ufficio Servizio Pubblicità Immobiliare di Rovigo
- 06) copia titolo di provenienza
- 07) pratiche edilizie
- 08) estratto di P.R.G.
- 09) documentazione fotografica.
- 10) tabulato di valutazione

Rovigo 16.01.2024



L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Chiarelli

