

# Tribunale di Rovigo

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

**SILVER SPV S.R.L.**

contro:



N° Gen. Rep. **61/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **11/06/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA PIERANGELA CONGIU**

Custode Giudiziario: **DOTT. ALFREDO MENON**

### **RAPPORTO DI STIMA LOTTO UNICO**

**ERRATA CORRIGE ALLA PERIZIA DEPOSITATA IL 12/05/2021**

**Esperto alla stima:** Geom. Gian Luigi Targa

**Codice fiscale:** TRGGLG59D11H620N

**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 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 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 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 insolite ( 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.

**A seguito delle osservazioni pervenute dalla “Silver SPV S.r.l.” ed in vista dell’udienza ex art. 569 c.p.c. del 11/06/2021 il sottoscritto provvede ad effettuare la correzione richiesta inerente il numero di Registro Generale della trascrizione del pignoramento indicato errato; la correzione si trova a pagina 8, punto 4.2.2, che sarà riconoscibile in quanto scritta in colore rosso. Rimane invariato il resto.**

Bene in Trecenta (RO), posto in via Argine Circondario n. 2313 – frazione Sariano

## LOTTO UNICO

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** La documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio telematico, costituita dalla certificazione notarile, è risultata completa. La situazione [REDACTED] è stata aggiornata dal sottoscritto al 06/05/2021.

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

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

Piena proprietà in capo a [REDACTED] (quota di 1/1) di edificio di abitazione di tipo singolo con corte esclusiva e di terreni adiacenti, situati nella Frazione Sariano a circa 10 km dal centro di Trecenta, circa 5 km dal centro di Ceneselli e circa 3 km dal centro di Salara.



Le unità immobiliari sono così censite presso l'Agenzia Entrate di Rovigo – Territorio – Servizi Catastali:

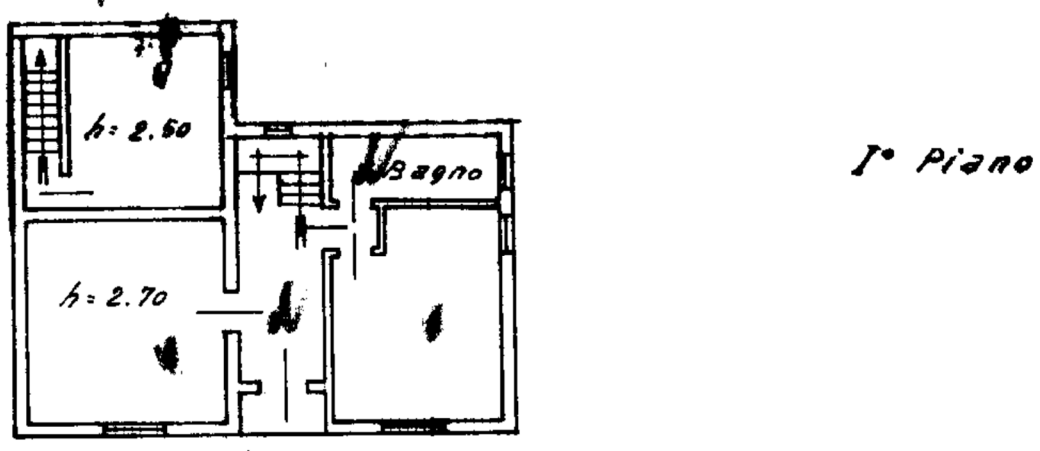
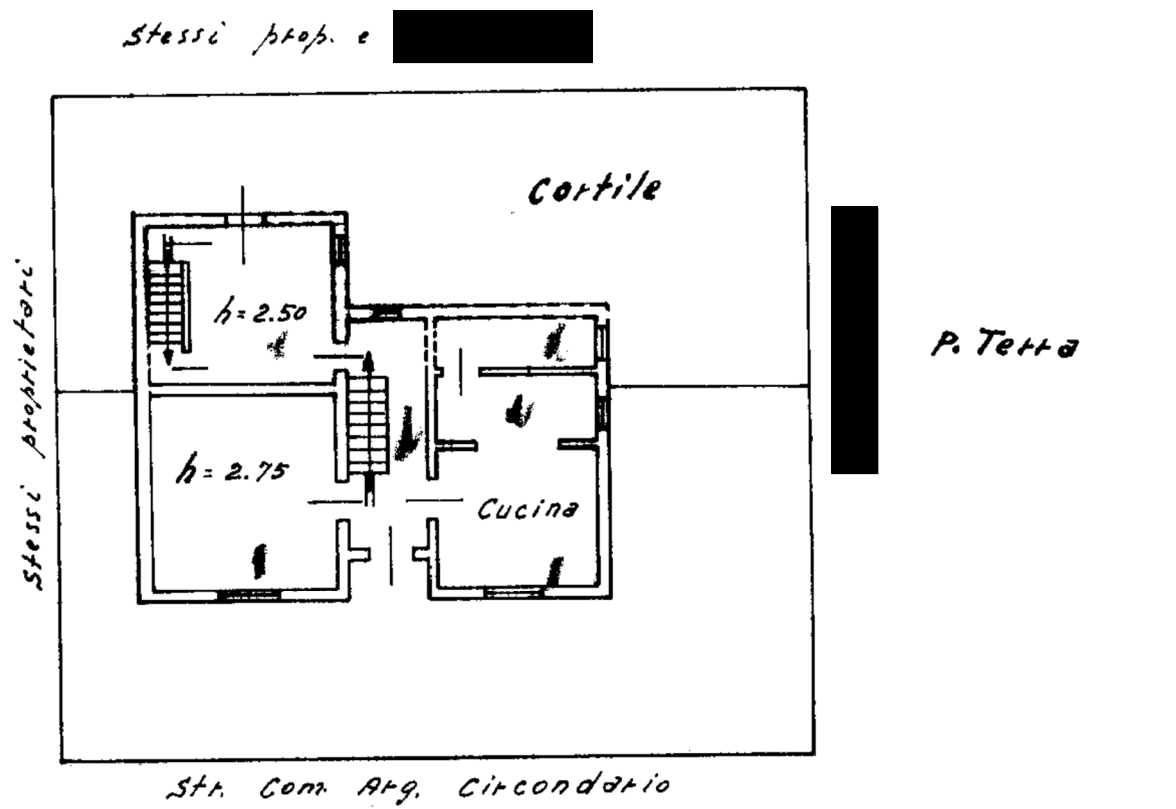
**Comune di Trecenta – Sezione Urbana TR**

**Catasto Fabbricati.**

**Intestazione:**

[REDACTED], proprietà per 1/1.

- Sez. TR, foglio 20, particella 120, subalterno, categoria A/4, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 198 mq, rendita € 268,56 - indirizzo via Argine Circondario n. 19, piano T-1.





**CONFINI PARTICELLE NN. 120, 125 e 127 in un unico corpo:**

Nord – part. 246, 129

Est – part. 126, 331

Sud – part. 331, 117

Ovest – part. Via Argine Circondario  
salvis.

**1.1 CONFORMITÀ CATASTALE:**

Dagli accertamenti eseguiti si è potuto 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 pressoché conforme allo stato rilevato in sede di sopralluogo, ad eccezione di minime difformità interne riferite al posizionamento delle tramezzature.

I manufatti in pessimo stato conservativo ricadenti a sud della particella n. 120 ed a ovest della stessa, mancanti di titoli autorizzativi, non trovano riscontro di deposito in atti catastali, pertanto dovranno essere rimossi come posto in evidenza al punto 7.1.

La perimetrazione della proprietà non risulta identificata chiaramente, pertanto, per una sua chiara individuazione, si renderà necessaria una verifica dei confini in contraddittorio con le proprietà finitime.

I costi per regolarizzazione catastale e la verifica dei confini possono quantificarsi in **€ 1.200,00**.

**PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.**

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

**Caratteristiche zona:** normale, periferica

**Area urbanistica:** agricola e residenziale, a traffico locale con parcheggi pubblici inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, praticamente assente quella di urbanizzazione secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** tutti i principali servizi si trovano a circa 10 km nel centro abitato di Trecenta, a circa 5 km nel centro di Ceneselli ed a circa 3 km nel centro di Salara.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole e residenziali

**Importanti centri limitrofi:** nulla da evidenziare

**Attrazioni paesaggistiche:** nulla da evidenziare

**Attrazioni storiche:** nulla da evidenziare

**Principali collegamenti pubblici:** trasporto pubblico, strade comunali, provinciali e statali.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del primo sopralluogo ( 01/03/2021) l'edificio è risultato disabitato, tuttavia la mancata presenza XXXXXXXXXX non è stato possibile accedere ai beni oggetto di procedura e si è reso necessario organizzare un secondo accesso, (09/03/2021) alla presenza delle forze dell'ordine. In quell'occasione sono state sostituite le serrature di accesso alla proprietà ed all'unità immobiliare. I beni, terreni e fabbricato d'abitazione, sono nella disponibilità della procedura esecutiva.

**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 06/05/2021

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* come deducibile dal titolo di provenienza del 29/06/2005 [REDACTED], a quella data, si trovata in stato celibe.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* non conosciuti

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* come indicato nel titolo di provenienza dei beni del 29/06/2005, nel rogito del Notaio Giancarlo Chinarelli di Ferrara del 05/10/1972 rep. 4603 viene citata l'esistenza di un livello a favore di [REDACTED] nelle particelle 120 e 125 (già 118 – 119 – 125).

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

### *4.2.1 Iscrizioni:*

*Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo il 13/07/2005 ai nn. RG 7412 RP 2043*

- importo ipoteca: € 220.000,00
- importo capitale: € 110.000,00
- a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.
- contro [REDACTED]
- derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Alessandro Wurzer del 29/06/2005 rep. 82008/12190
- gravante sulle unità immobiliari in oggetto

### *4.2.2 Pignoramenti:*

*Verbale di pignoramento immobili trascritto a Rovigo il 31/07/2020 ai nn. RG 4889 RP 3319*

- a favore di PRISMA SPV S.R.L.
- contro [REDACTED]
- derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo del 09/06/2020 rep. 777.

### *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 06/05/2021

## **4.3 Misure Penali :** non conosciute

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

- *Spese di gestione condominiale:* non pertinente
- *Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:* non pertinente
- *Millesimi di proprietà:* non pertinente
- *Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:* da adattare
- *Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:* nulla
- *Attestazione Prestazione Energetica:* non presente tra la documentazione reperita.
- *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 non sono presenti le certificazioni relative alle conformità degli impianti; l'attestazione di prestazione energetica non è presente tra la documentazione reperita.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'attuale proprietario dei beni sopra indicati è [REDACTED] per la quota di 1/1.

La piena proprietà è pervenuta:

- da [REDACTED] per scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine in data 29/06/2005 rep. 82007, registrato a Rovigo il 11/07/2005 al n. 1205 serie 1T, trascritto a Rovigo il 13/07/2005 ai nn. RG 7411 RP 4096.

I precedenti proprietari sono stati:

- [REDACTED], proprietà per 1/1.

La piena proprietà è pervenuta da [REDACTED] per atto di vendita del Notaio Maria Elena Poggi del 23/12/1993 rep. N. 3438, trascritto a Rovigo il 04/01/1994 ai nn. RG 43 RP 35.

- [REDACTED]

- [REDACTED]

Proprietari da data antecedente il ventennio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE.

- **AUTORIZZAZIONE N. 23/1966**, per lavori di ampliamento e modifica dell'esistente edificio di abitazione.

### 7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Lo stato attuale dei luoghi non è risultato conforme alla rappresentazione grafica allegata all'autorizzazione sopra citata.

Le difformità riguardano Piano Terra e Piano Primo e riguardano:

- piccole differenze nelle dimensioni dei vani,
- altezze interne inferiori rispetto a quelle autorizzate, comunque rispettose delle vigenti normative edilizie,
- apertura di piccola finestra sul fronte sud del sottotetto non praticabile e raggiungibile da botola sul soffitto del vano scala.

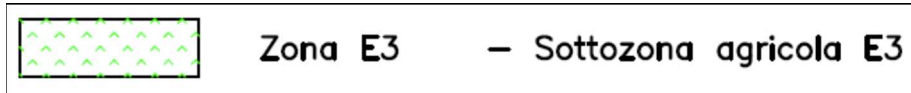
Da indicazioni dell'Ufficio Tecnico le difformità elencate potranno essere regolarizzate mediante presentazione di S.C.I.A. art. 36 DpR 380/2001, con pagamento di sanzione di **€ 516,00**.

I costi per la presentazione della pratica edilizia possono quantificarsi indicativamente in **€ 1.000,00**. Nelle vicinanze dell'abitazione, fronti sud ed ovest, sono presenti manufatti in stato manutentivo fatiscente che, realizzati in assenza di autorizzazioni, dovranno essere rimossi. Il costo per la rimozione e smaltimento dei materiali di risulta, con presenza di lastre di eternit, è quantificabile in **€ 5.000,00**.

**Le indicazioni e le spese sopra specificate sono indicative e presunte, potrebbero pertanto essere modificate nel caso di diverse indicazioni da parte degli uffici competenti e dai tecnici incaricati.**

**PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA.**

## 7.2 DESTINAZIONE URBANISTICA.



**Art. 25 Zona B - Residenziale di completamento**

Zone con prevalente destinazione residenziale totalmente o parzialmente edificate in tali aree l'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ed in ogni caso deve essere realizzata in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle già precisate al precedente Art. 22 delle presenti norme.

Per gli edifici esistenti, il volume è aumentabile del 20% con un massimo di 160 mc applicabile una sola volta.

Per gli indici stereometrici e le distanze, si prescrive quanto segue:

ZTO B	Densità edilizia	Altezza del fabbricato	Percentuale superficie coperta
B1	1,6	9,5	45%
B2 capoluogo	1,4	8,0	40%
B2 frazioni	1,2	8,0	40%
B3 (ex C1/A) (ex C1/S edificate)	1,2	8,0	35%

Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2,70 anche se ciò comporta una variazione in aumento delle volumetrie.

È ammessa la costruzione di piani seminterrati fino ad una profondità di ml. 1,50 dal piano di campagna;

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato nella verifica della distanza tra i fabbricati, dai confini e dalle strade.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, di massima, previste nel corpo stesso delle costruzioni o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.

## UNITA' ABITATIVA RESIDENZIALE COSTITUITA DA FABBRICATO UNIFAMILIARE EDIFICATO SU DUE PIANI.

### DESCRIZIONE DEI BENI

Unità immobiliare unifamiliare isolata, fronteggiante Via Circondario al civico 2313 in frazione di Sariano, edificata su due piani con cortile e scoperto sui fronti sud, est.

### Consistenza immobiliare

*Piano Terra:* ingresso, vano scala, soggiorno, cucina, cucinino, bagno/lavanderia e locale di sgombero.

*Piano Primo:* disimpegno, due stanze da letto e bagno, terrazzino.

### Finiture dell'immobile

*Finiture esterne:* L'immobile si presenta con pareti intonacate a civile, senza tinteggiatura ed in precario stato di manutenzione, le aperture delle finestre, in legno e vetri semplici, sono oscurate da avvolgibili in plastica con all'esterno controtelai in alluminio anodizzato e vetri, Il portoncino di ingresso è di legno con parti a vetro, le lattonerie sono in lamiera e la copertura a due falde ha il manto in tegole di laterizio marsigliesi.

*Finiture interne:* pavimentazioni in marmette di graniglia di marmo, rivestimenti di cottura e bagno in piastrelline di ceramica, pareti e soffitti con intonaci a civile tinteggiati. Pareti del bagno ed angolo cottura rivestiti con piastrelle di ceramica; Bagno dotato di sanitari di fattura economica, databili

alla data di ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato (fine anni "60") porte interne tamburate a battente, serramenti in legno con vetri semplici.

## **Impianti**

Impianto di riscaldamento dotato di termosifoni in ghisa alimentato da caldaia a gas ubicata all'interno del locale lavanderia al piano terra.

Impianto idrico allacciato alle rete pubblica, impianti sanitari funzionanti ed allacciati ad idonea rete di smaltimento dei reflui.

Impianto elettrico dotato di sufficienti punti luce e prese.

Agli effetti del D.M. del 22 Gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i. si precisa che non sono presenti le certificazioni relative alle conformità degli impianti e dell'attestazione di prestazione energetica.

## **Stato conservativo generale unità abitativa**

Alla data del sopralluogo l'immobile mostrava esternamente una generale carenza manutentiva, caratterizzata da evidenti zone di umidità prevalentemente in prossimità delle parte sottostanti le cornici di gronda presumibilmente causate dal logoramento dei canali di gronda, distacchi di intonaci sulla parete sottostante il terrazzino, mancanza di protezione orizzontale sulla torretta di una canna fumaria a tetto, scivolamento e/o rottura di tegole in laterizio della falda di copertura con conseguenti infiltrazioni nei locali interni sottostanti.

La porzione di fabbricato a sud/est, facente parte dell'originario edificio, ante autorizzazione dell'ampliamento del 1966, è rimasta inalterata e presenta un visibile distacco nella parte alta aderente l'immobile ristrutturato, tale da prevederne un consolidamento.

All'interno l'unità abitativa presenta tutte le caratteristiche di finitura tipiche dell'epoca di ristrutturazione manifestando carenze di manutenzione sulle superfici interessate a fenomeni di umidità di risalita al piano terra e di diffusi distacchi di tinteggiatura ed intonaci sui solai dei vani posti al piano primo, dovuti alle infiltrazioni provenienti dalle falde di copertura.

Nel suo insieme il fabbricato necessita di interventi manutentivi di una certa rilevanza, atti a bloccare un progressivo deterioramento.

## **Descrizione area coperta e scoperta a servizio dell'abitazione**

Superficie circostante l'edificio ed in prolungamento verso il fronte sud del fabbricato di abitazione, delimitata da recinzioni in precario stato manutentivo. L'area, al momento del sopralluogo si presentava in chiaro stato di abbandono, con presenza di qualche essenza alberata, ma essenzialmente coperta da prato spontaneo.

Complessivamente il lotto, comprensivo di area coperta e scoperta, è di mq. catastali 1.959, all'interno del quale è ubicato, a ridosso di Via Argine Circondario, l'immobile di abitazione cui si accede da cancello pedonale. Dal fronte est, mapp. 127, si accede alla proprietà tramite accesso carraio che verso sud si collega con il mapp. 125.

## 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:* periferia

*Tipo di Contratto:* Compravendita

*Destinazione Prevalente:* Residenziale

*Tipologia Immobiliare:* Usato

*Tipologia Edilizia:* Edificio singolo

*Rapporti Mercantili:*

- Saggio annuo di Valutazione = -1,00%;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,50;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Poggiolo e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Portico e prezzo superficie principale = 0,35;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,20;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Scoperta e prezzo superficie principale = 0,05.

*Indicazione dimensione dell'immobile:* Medio/grande

#### 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.

Prezzo (PRZ): il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

#### Campione dei dati immobiliari

La ricerca dei comparabili è stata effettuata nel medesimo foglio ove è ubicato il subject (cioè il n. 20) ed anche nell'adiacente, reperendo solamente un possibile comparabile.

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

**Comparabile A** – porzione di edificio libero su tre lati con corte esclusiva ed accessori disposta su due piani – 8,5 vani, compravenduto in data 13/05/2020 al prezzo di € 105.000,00, ubicato in Comune di Trecenta (RO), nella frazione di Sariano, in Via Trieste n. 122, costruito prima del 01/09/1967 e successivamente oggetti di pratiche edilizie tra cui una DIA nell'anno 1999, iscritto al N.C.E.U. Fg. 20 mapp. 126 con una superficie principale di mq 202,85 (misurata in SIM – Sistema Italiano di misurazione) con le seguenti superfici secondarie: Superficie Garage di mq 43,63, Superficie area scoperta di mq 803.

#### 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.

Per l'unità immobiliare in oggetto non vengono applicati coefficienti di ponderazione.

Le superfici sono state calcolate avendo come riferimento la rappresentazione della pratica edilizia, effettuando, in sede di sopralluogo, le verifiche delle dimensioni sul posto per quanto riguarda il subject, mentre per il comparabile sono state prese a riferimento le planimetrie catastali allegate al titolo di provenienza.

La superficie indicata è quella Esterna Lorda (SEL).

**NOTA:** i terreni (identificati con le particelle 125 e 127) sono stati considerati quali pertinenze dell'abitazione, non quindi valutati a parte.

#### Tabella superfici subject

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq	Coeff.	Superficie commerciale
Abitazione p.t.+p.1	SEL	151,13	1,00	151,13
Cantina	SEL	45,57	0,20	9,11
Poggiolo	SEL	2,00	0,30	0,60
Portico/Loggia	SEL	2,00	0,35	0,70
Cortile esclusivo (part. 125+127+scoperto 120)	SEL	1859	0,05	92,95
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>				<b>254,49</b>

#### 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.

- *Superficie Balcone (BAL)*: la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della terrazza che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni

- *Superficie Portico (POR)*: la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della terrazza che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio coperto e praticabile, delimitato, su uno o più lati, da una serie di pilastri o di colonne.

- *Superficie Cantina (CAN)*: la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della terrazza che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra. Può essere visto anche come locale sgombero.

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

- *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 3 in quanto come visibile anche dal sito internet Google Maps – Street View si trova in un buon grado manutentivo, mentre al Subject è stato attribuito il numero 1 in quanto si trova in un cattivo stato di uso e manutenzione.

Il costo di manutenzione previsto prevede opere di manutenzione ed ammodernamento del subject rispetto al comparabile.

- *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 per quanto riguarda i comparabili mentre per il subject, essendone sprovvisto, è stata attribuita in via presunta la classe energetica peggiore, quindi la "G".

Considerato che il comparabile ha una classe energetica superiore, cioè la "F", sono state effettuate decurtazioni al valore con l'utilizzo di tabelle ottenute a seguito di studi su matrici in uso al sottoscritto.

### 8.1.3 Calcolo del valore di mercato

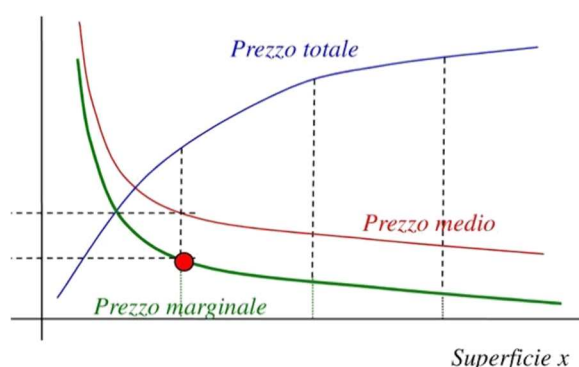
Con valore di mercato si intende *"l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale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

**Tabella dei dati**

<b>Prezzo e Caratteristiche</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Subject</b>
Prezzo PRZ (€)	105.000,00	?
Data DAT	13/05/2020	Data odierna
Sup. Principale SUP (mq)	202,85	151,13
Superficie Balcone BAL (mq)	0,00	2,00
Superficie Portico POR (mq)	0,00	2,00
Superficie Cantina CAN (mq)	0,00	45,57
Superficie Autorimessa BOX (mq)	43,63	0,00
Superficie Esterna Scoperta SES (mq)	803	1859
Servizio SER (n)	2	1
Livello Piano LIV (n)	0-1	0-1
Stato di Manutenzione STM (n)	3	1
Classe Energetica CEN (n)	2	1

**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 raggugliata con il proprio rapporto mercantile ( $\pi$ ) ed il tutto moltiplicato sigma ( $\sigma$ ) 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):

$$pSUP_i = \delta_i pSUP$$

- **Stato Manutentivo:** riguarda lo stato di manutenzione delle unità immobiliari, tenuto conto delle epoche di costruzione e/o ristrutturazione dei comparabili e del subject ed anche del loro stato conservativo. Il “costo intervento di manutenzione” corrisponde al valore dello scalino tra un punteggio e l’altro.

- **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).

Costo servizio igienico a nuovo € 10.000,00

Vita utile 30 anni

Vetustà 20 anni (riferita al comparabile : dal 1999 anno di manutenzione ad oggi)

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:

<b>Prezzi Marginali</b>	<b>A</b>
$pDAT$ (€/mese)	87,50
$pSUP$ (€/mq)	396,50
$pBAL$ (€/mq)	118,95
$pPOR$ (€/mq)	138,78
$pCAN$ (€/mq)	79,30
$pBOX$ (€/mq)	198,25
$pSES$ (€/mq)	19,83
$pSER$ (€/n)	3.333,33
$pSTM$ (€/n)	17.500,00
$pCEN$ (€/anno)	13.903,96

### 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.

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

<b>Aggiustamenti</b>	<b>A</b>
PRZ (€)	105.000,00
DAT (€)	-1.050,00
SUP (€)	-20.507,15
BAL (€)	237,90
POR (€)	277,55
CAN (€)	3.613,73
BOX (€)	-8.649,72
SES (€)	20.935,37
SER (€)	-3.333,33
STM (€)	-35.000,00
CEN (€)	-13.903,96
<b>TOT (€)</b>	<b>47.620,40</b>

## 8.2 Fonti di informazione.

Agenti del settore nella zona, conoscenza personale, S.P.I..

## 8.3 Valutazione corpi:

v. punto 8.1

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

- Più probabile valore di mercato	€	<b>47.620,40</b>
- Riduzione del valore del 15% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	€	<b>7.143,06</b>
- Decurtazione per regolarizzazione catastale e verifica confini	€	<b>1.200,00</b>
- Decurtazione per regolarizzazione edilizia	€	<b>1.516,00</b>
- Decurtazione per rimozione manufatti e bonifica eternit	€	<b>5.000,00</b>

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€	<b>32.761,34</b>
--	---	------------------

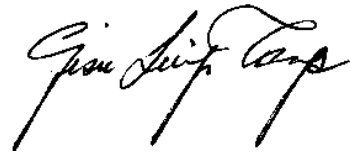
**Prezzo di vendita del lotto che si arrotonda ad € 32.700,00**  
(Euro trentaduemilasettecento//00centesimi)

**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 ) comparabile
- Allegato 7 ) avvisi

Data 04/06/2021

L'Esperto alla stima  
**geom. Gian Luigi Targa**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gian Luigi Targa', written in a cursive style.