

STUDIO TECNICO-AMMINISTRATIVO FINOTELLI
di Finotelli Geom. Alessandro
viale Domenico Piva n. 33 – 45100 Rovigo

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Siena NPL 2018 s.r.l.**
(Cerved Credit Management s.p.a.)

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **45/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21.06.2024 ore 9:45

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

Custode Giudiziario: **IVG Rovigo**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

N. 2 abitazioni con garage e corte

Esperto alla stima: Geom. Alessandro Finotelli
Codice fiscale: FNTLSN72M19H620E
Partita IVA: 01015080292
Studio in: Viale Gen. Domenico Piva n. 33 – Rovigo
Via G. Marconi, 51/C – S. Elena (PD)
Contatto unico telefonico: 349 5708634
Email: alessandro.finotelli@gmail.com
Pec: alessandro.finotelli@geopec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Via Due Martiri n. 3584-3576, località Rocca di Bresparola, Polesella (RO)

Lotto Unico: N. 2 abitazioni, di cui una in pessimo stato, con garage e corte pertinenziale

Dati Catastali:FABBRICATI

* [REDACTED] prop. 1/2 in regime di [REDACTED] e *

[REDACTED] prop. 1/2 in regime di [REDACTED] :

foglio 1, particella 245, sub. 4, scheda catastale prot. 26480/2024, indirizzo Via Due Martiri n. 3584, piano T-1, comune di Polesella, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7, rendita € 433,82 (abitazione) – foglio 1, particella 245, sub. 3, scheda catastale prot. 84/1972, indirizzo via Due Martiri n. 1 (ora 3584), piano T, comune di Polesella, categoria C/6, classe U, consistenza mq. 25, rendita €. 68,43 (garage) – foglio 1, particella 245, sub. 7, scheda catastale 26571/2024, indirizzo Via Due Martiri n. 3576, piano T-1, comune di Polesella, categoria A/5, classe 1, consistenza vani 7,5 rendita €. 193,67. Di pertinenza delle due unità elencate, vi è altresì l'area cortiliva di pertinenza, censita con il sub. 8, quale bene comune non censibile alle due unità.

TERRENI

* **ENTE URBANO** sezione censuaria Polesella, foglio 1, particella 245, qualità ente urbano, superficie catastale Ha. 00.04.04. Confini: Nord: via Bresparola – Est: mapp. 35 e 364 – Sud: mapp. 364 – Ovest: via Due Martiri; salvis.

Trattasi dell'area terreni dei beni censiti all'Urbano.

2. Stato di possesso

Bene: Via Due Martiri n. 3584-3576, località Rocca di Bresparola, Polesella (RO)

Lotto Unico: N. 2 abitazioni, di cui una in pessimo stato, con garage e corte pertinenziale

Possesso: in fase di sopralluogo, I beni risultavano occupati da [REDACTED]. A fronte di idonea richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo (ex Registro), è stata fornita la seguente replica (allegata alla presente perizia): *"Dall'esame della banca dati dell'Anagrafe Tributaria in data odierna si comunica che a nome [REDACTED] e [REDACTED] sugli immobili da Voi richiesti risulta presente un comodato registrato al numero 32 del 2009 serie 3 sul quale stiamo verificando la corrispondenza dei dati catastali da Voi richiesti, non avendo la*



3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

Bene: Via Due Martiri n. 3584-3576, località Rocca di Bresparola, Polesella (RO)

Lotto Unico: N. 2 abitazioni, di cui una in pessimo stato, con garage e corte pertinenziale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

(presenza di scale interne ed esterne e dislivelli nella corte)

4. **Creditori Iscritti**

Bene: Via Due Martiri n. 3584-3576, località Rocca di Bresparola, Polesella (RO)

Lotto Unico: N. 2 abitazioni, di cui una in pessimo stato, con garage e corte pertinenziale

Creditori Iscritti: Siena NPL 2018 srl (Cerved C.M. spa)

5. **Comproprietari**

Bene: Via Due Martiri n. 3584-3576, località Rocca di Bresparola, Polesella (RO)

Lotto Unico: N. 2 abitazioni, di cui una in pessimo stato, con garage e corte pertinenziale

Comproprietari: nessuno oltre ai due soggetti esegutati

6. **Misure Penali**

Bene: Via Due Martiri n. 3584-3576, località Rocca di Bresparola, Polesella (RO)

Lotto Unico: N. 2 abitazioni, di cui una in pessimo stato, con garage e corte pertinenziale

Misure Penali: Non conosciute

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Via Due Martiri n. 3584-3576, località Rocca di Bresparola, Polesella (RO)

Lotto Unico: N. 2 abitazioni, di cui una in pessimo stato, con garage e corte pertinenziale



Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Due Martiri n. 3584-3576, località Rocca di Bresparola, Polesella (RO)

Lotto Unico: N. 2 abitazioni, di cui una in pessimo stato, con garage e corte pertinenziale

Prezzo del lotto 2 arrotondato: €. 35.000,00 (trentacinquemila/00)



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 potr 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 potr 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 informazione 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; nonchè le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta dingresso. 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 risparmi



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 insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, conchè 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 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 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 45 giorni prima della prossima



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 45/2024

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 nonchè 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



Beni in **Polesella (Rovigo)**
Via Due Martiri n. 3584 e n. 3576
località Rocca di Bresparola

Lotto Unico: n. 2 abitazioni (di cui una in pessime condizioni), con garage e corte pertinenziale esclusiva

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:

Identificativo corpo:

N. 2 Abitazioni disposte su due piani fuori terra, con garage al piano terra e corte pertinenziale, il tutto sito a Polesella, in località Rocca di Bresparola CAP: 45038, Via Due Martiri (ex via Rosatti) n.ri 3584 e 3576.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] – piena proprietà in regime di [REDACTED]
1/2 di [REDACTED] – piena proprietà in regime di [REDACTED]

Eventuali ulteriori comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

* [REDACTED] prop. 1/2 in regime di [REDACTED] e
* [REDACTED] prop. 1/2 in regime di [REDACTED]

foglio 1, particella 245, sub. 4, scheda catastale prot. 26480/2024, indirizzo Via Due Martiri n. 3584, piano T-1, comune di Polesella, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7, rendita € 433,82 (abitazione) – foglio 1, particella 245, sub. 3, scheda catastale prot. 84/1972, indirizzo via Due Martiri n. 1 (ora 3584), piano T, comune di Polesella, categoria C/6, classe U, consistenza mq. 25, rendita €. 68, 43 (garage) – foglio 1, particella 245, sub. 7, scheda catastale 26571/2024, indirizzo Via Due Martiri n. 3576, piano T-1, comune di Polesella, categoria A/5, classe 1, consistenza vani 7,5 rendita €. 193,67. Di pertinenza delle due unità elencate, vi è altresì l'area cortiliva di pertinenza, censita con il sub. 8, quale bene comune non censibile alle due unità.

Identificato al catasto Terreni:

* **ENTE URBANO**, sezione censuaria Polesella, foglio 1, particella 245, qualità ente urbano, superficie catastale Ha. 00.04.04. Confini: Nord: via Bresparola – Est: mapp. 35 e 364 – Sud: mapp. 364 – Ovest: via Due Martiri; salvis.
Trattasi dell'area terreni dei beni censiti all'Urbano.



Conformità catastale:

Durante il sopralluogo sono emerse diverse discrasie tra la situazione di fatto e quella rappresentata sulle planimetrie catastali dell'Agenzia delle Entrate. Nello specifico, si è riscontrato quanto di seguito elencato:

ABITAZIONE SUB. 4

La planimetria catastale in atti risale al 1998 e rispetto a tale documento si è rilevato al piano terra, la demolizione del ripostiglio esistente tra la lavanderia e la stireria, la mancanza della porta di collegamento con l'adiacente garage, il tamponamento di una finestra sulla parete nord e l'apertura di una finestra sul lato est. Al primo piano invece, nel locale cucina nel risultava rappresentata la finestra presente invece in loco, oltre ad una leggera diversa conformazione della scala di collegamento tra i piani. Anche la veranda non appariva palese. A fronte di quanto riscontrato, lo scrivente inviava comunicazione finalizzata alla necessità dell'aggiornamento catastale, ricevendo il 09.05.2024 dal legale del precedente, il benestare a procedere. Il sottoscritto dunque ha provveduto all'aggiornamento prot. 26480 in data 17.05.2024 presso l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali di Rovigo.

ABITAZIONE SUB. 7

Catastalmente, tale attuale subalterno risultava costituito da n. 2 abitazioni, ex sub. 5-6, che lo scrivente ha provveduto a fondere in unica unità in quanto, in loco, di fatto rappresentavano un'unica residenza. Con pratica DocFa prot. 26571 del 20.05.2024, su benestare del legale del creditore precedente, il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento della situazione planimetrica catastale. Le planimetrie originarie, risalenti al 1940, indicavano una situazione completamente differente rispetto a quanto rinvenuto in loco. Sulla planimetria dell'ex sub. 6 la porta di collegamento tra ingresso e soggiorno non era ubicata correttamente, le forometrie del soggiorno non erano corrette, non era presente il piccolo servizio igienico al piano terra, mancava il muro di tamponamento del sottoscala, la porta esterna della cucina non era posizionata in maniera corretta, le spallette murarie risultano difformi, nell'ampio vano letto del piano prima una finestra in loco è stata chiusa, nell'altro vano letto la porta di collegamento interno è stata chiusa, le altezze indicate palesano differenze. Sulla planimetria dell'ex sub. 5, poi, non sono rappresentate addirittura delle porzioni di fabbricato. Il piano terra è completamente di altra configurazione con ricavo al posto della scala di collegamento interno di due locali accessori e variazioni forometriche, mentre al primo piano oltre alle forometrie sono mutate le tramezzature e non rappresentato un locale di "passaggio" tra il vano letto ampio dell'ex sub. 6 e la stanza da letto dell'ex sub. 5. Stante un numero così ragguardevole di variazioni, incidenti in maniera significativa sulla consistenza catastale, si è proceduto ad aggiornamento mediante il DocFa prot. 26571 del 20.05.2024.

GARAGE SUB. 3

La situazione planimetrica del garage corrisponde sostanzialmente a quanto rinvenuto sul posto, tranne per la rappresentazione della porta esistente tra lo stesso e gli accessori dell'abitazione al piano terra, ma trattandosi di modifica non incidente sulla consistenza e di fatto variazione irrisoria, non si è proceduto



ad aggiornare la planimetria in atti, risalente al 1972.

SITUAZIONE CARTOGRAFICA DELLA MAPPA CATASTALE

Il fabbricato di cui al subalterno 7, risulta ricadente fisicamente anche su parte del mappale 364, stanti i rilievi eseguiti in loco. Anche le planimetrie originarie del 1940 (ex subb. 6-5), rappresentavano porzioni ricadenti su detto mappale, seppur non sia specificatamente indicato nelle stesse. Pertanto, sussiste una incongruenza tra l'identificazione catastale dei beni pignorati ed indicati con limitazione al mappale 245 e quanto effettivamente riscontrabile in loco (edificio sia sul mappale 245 che sul 364). Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Agenzia delle Entrate/Catasto, sempre con il benestare del legale del precedente, idoneo Tipo Mappale prot. 27170 approvato il 20.05.2024, per correggere il sedime della porzione ricadente sulla particella 245, ma non è stato possibile aggiornare quella ricadente sul mappale 364, in quanto intestato anche ad altre ditte non interessate dalla procedura esecutiva. Neppure l'atto di provenienza fa riferimento a tale discrasia cartografica.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di n. 2 vetuste abitazioni, di cui una in condizioni pessime, con garage e corte esclusiva, a circa 8 Km dal centro municipale.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale ed agricola a traffico scorrevole.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

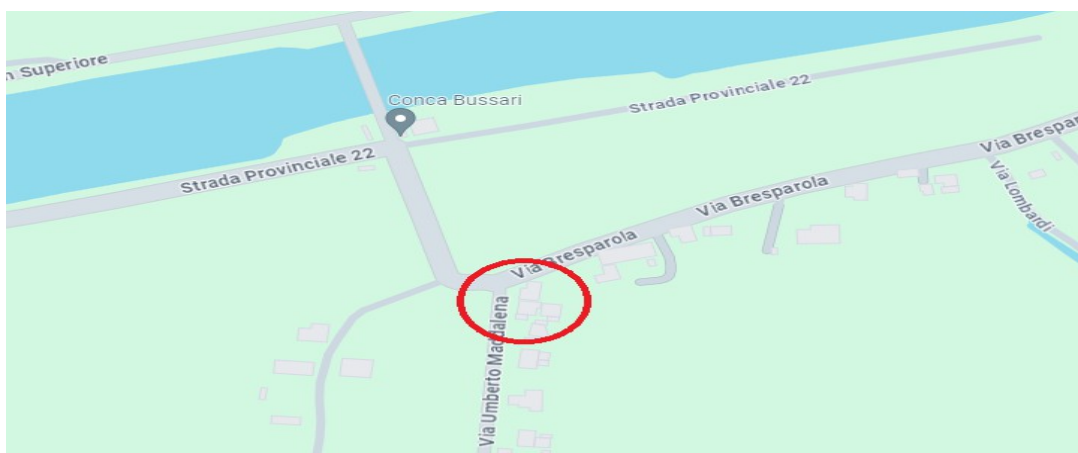
Servizi offerti dalla zona: scuole, chiesa, ambiti sportivi, attività, trasporti pubblici.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente agricole e residenziali.

Importanti centri limitrofi: Rovigo a 12 Km.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Po a circa 20 Km.

Principali collegamenti pubblici: strada ad alta percorribilità S.S. 434 denominata "Transpolesana" e casello autostradale di Villamarzana-Rovigo Sud dell'autostrada A13 (Bologna-Padova).



STATO DI POSSESSO:

In fase di sopralluogo, i beni risultavano occupati da [REDACTED]. A fronte di idonea richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo (ex Registro), è stata fornita la seguente replica (allegata alla presente perizia): *"Dall'esame della banca dati dell'Anagrafe Tributaria in data odierna si comunica che a nome [REDACTED] e [REDACTED] sugli immobili da Voi richiesti risulta presente un comodato registrato al numero 32 del 2009 serie 3 sul quale stiamo verificando la corrispondenza dei dati catastali da Voi richiesti, non avendo la disponibilità presso i nostri Uffici di tale atto"*.

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:

Non conosciute o non rilevabili.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Non conosciute o non rilevabili

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciuti o non rilevabili

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute o non rilevabili

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria; A favore di Banca Antoniana Popolare Veneta spa con sede a Padova contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo capitale: €. 85.000,00, importo iscritto: €. 170.000,00; Iscritta a Rovigo in data 30.03.2004 ai n.ri 3405/729 (atto notaio G. Averoldi del 24.03.2004 rep. 97075/29654). Note: beni a Polesella, fg. 1, mapp. 245/4, 245/3 245/5 e 245/6. Durata mutuo 15 anni.

- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Polis spa con sede a Napoli contro [REDACTED] (quota 1/2); Derivante da: ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73; Importo capitale: €. 40.163,10, importo iscritto: €. 80.326,20; Iscritta a Rovigo in data 13.11.2009 ai n.ri 10565/2448 (atto Equitalia Polis spa del 30.10.2009 rep. 124022/99). Note: beni a Polesella, fg. 1, mapp. 245/4, 245/3 245/5 e 245/6.

- Domanda giudiziale; A favore di Equitalia Nord spa con sede a Milano contro [REDACTED]; Derivante da: ordinanza introduttiva giudizio di divisione ex art. 600 c.p.c.; trascritta a Rovigo in data 16.11.2012 ai n.ri 8345/5769 (atto Tribunale di Rovigo del 13.08.2012 rep. 716/2012). Note: beni a Polesella, fg. 1, mapp. 245/4, 245/3.

- Concessione a garanzia di mutuo in rinnovazione alla nota RP 729 del 30.03.2004; A favore di Banca Antoniana Popolare Veneta spa con sede a Padova contro [REDACTED]; Derivante da: rinnovazione della



nota di registro particolare 729 del 30.03.2004; Importo capitale: €. 85.000,00, importo iscritto: €. 170.000,00; Iscritta a Rovigo in data 21.03.2024 ai n.ri 2370/287 (atto notaio G. Averoldi del 24.03.2004 rep. 97075/29654). Note: beni a Polesella, fg. 1, mapp. 245/4, 245/3 245/5 e 245/6. Durata 15 anni.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede a Siena contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito del Ufficiale Giudiziario Rovigo del 24.04.2013 rep. 834 trascritto a Rovigo in data 13.06.2013 ai nn. 4491/2883. Note: beni a Polesella, fg. 1, mapp. 245 subb. 3-4-5-6.

- Pignoramento a favore di Siena NPL 2018 srl con sede a Roma contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo del 23.02.2024 rep. 600 trascritto a Rovigo in data 02.04.2024 ai nn. 2684/1983. Note: beni a Polesella, fg. 1, mapp. 245 subb. 3-4-5-6.

SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non rilevabili

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visure ipocatastali aggiornate eseguite dallo scrivente ed allegate alla perizia di stima

4.3 Misure Penali

Non conosciute

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non conosciute

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non conosciute

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: sconosciute

Millesimi di proprietà: Non conosciuti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO (presenza di dislivelli)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica: Non riscontrata



Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non rilevati

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] prop. 1/2 in regime di [REDACTED]

e

[REDACTED] prop. 1/2 in regime di [REDACTED]

[REDACTED] dal 24.03.2004 all'attualità, in forza di atto di compravendita a rogito del Dr. G. Averoldi di Monza, in data 24.03.2004 rep. 97074/29653, trascritto a Rovigo il 30.03.2004 ai n.ri 3404/2086. Note: beni trasferiti – Polesella, fg. 1, m. 245 subb. 3-4-5-6. I venditori, proprietari da oltre il ventennio, risultavano essere

[REDACTED] e [REDACTED]

SI PRECISA CHE LA CRONISTORIA DEI PASSAGGI AL VENTENNIO E' STATA RICOSTRUITA CON L'AUSILIO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE FORNITA AL SOTTOSCRITTO ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: NULLA OSTA N. 258/1967

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili

Per lavori: costruzione di una macelleria e macello per carni suine

Rilascio in data 18.02.1967 al n. 258

NOTE: Dati catastali: foglio 1, mapp. 245; via Due Martiri.

A detta pratica ha fatto seguito il rilascio dell'Abitabilità in data 17.04.1967.

Si precisa che nessuna altra pratica edilizia è stata riscontrata dal preposto comunale a seguito dell'accesso atti eseguito. Quanto presentato con la pratica del 1967 non risulta conforme a quanto presente in loco e pertanto appare verosimile la sussistenza di ulteriore pratica edilizia per la sopraelevazione e/o ristrutturazione dell'esistente, ma che evidentemente non risulta reperibile presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale di Polesella.

7. **Conformità edilizia:**

Come già anticipato, l'unica pratica edilizia riscontrata dall'ufficio tecnico comunale è il progetto per la costruzione di un immobile ad uso macelleria e macello suino risalente al 1967, provvisto di abitabilità. Si tratta di fatto, della costruzione del piano terra dell'unità di cui al subalterno 4. Manca completamente pertanto una pratica edilizia ascrivibile al primo piano, che ovviamente non può essere inteso come edificato anteriormente al 1967. Si suppone, ragionando col preposto comunale di Polesella, possa esistere un progetto di sopraelevazione (nel 1998 è stato inoltrato un



accatastamento che ripropone tale piano primo come già esistente), che però al momento della ricerca non è stato rinvenuto. Manca altresì il garage adiacente al macello (planimetria del 1972) ed è dunque logico ipotizzare vi sia una pratica anche per detto ampliamento. Per l'altro immobile residenziale invece, appare chiaramente edificato in epoca remota con accatastamento originario del 1940, ed è pertanto molto probabile non sia presente in Comune alcuna pratica edilizia attinente.

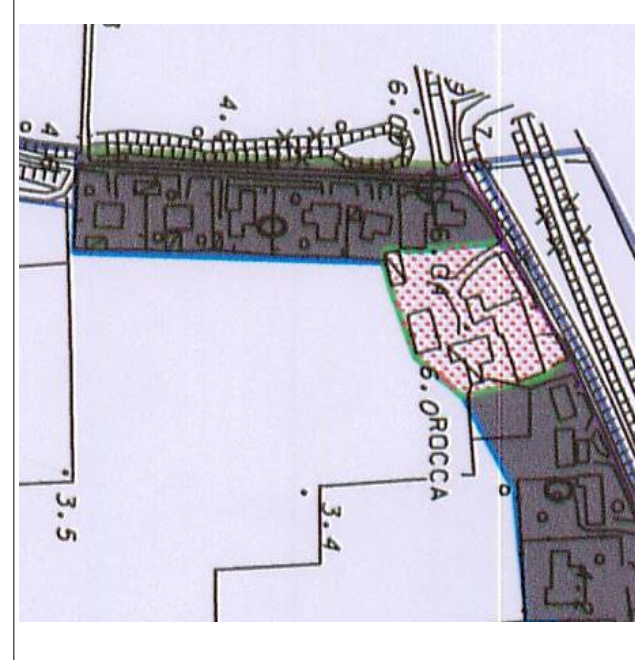
Fermo restando tutte le modifiche indicate nel paragrafo relativo alla "conformità catastale", inerenti le forometrie e variazioni interne, oltre che discrepanze sulle altezze, si dovrà concordare col comune l'eventuale regolarizzazione anche delle porzioni urbanisticamente "mancanti" come nulla osta (garage e piano primo) ed è pertanto ad oggi impossibile eseguire qualsiasi ipotesi, anche in relazione ai costi, per sanare dette porzioni.

In linea di principio, se riscontrabili da successive ricerche le pratiche edilizie di cui sopra, si aprirebbe uno scenario localizzato alla sanatoria di quanto rinvenuto in difformità rispetto alla situazione catastale (dando per scontato che la medesima collimi con quella urbanistica), e per la cui definizione si potrebbe concretizzare in forma assolutamente indicativa in tale fase, una spesa di circa 4.000,00 € (pratica di un professionista, sanzioni amministrative, diritti di segreteria, sanzioni paesaggistiche).

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

7. Conformità urbanistica:

Abitazioni, garage e corte pertinenziale

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G. 2001 VARIANTE N. 5 Zona B0 – Residenziale estensiva di completamento 
----------------------------------	--



Descrizione: **Abitazioni su due piani, garage ed area di corte pertinenziale**
di cui al punto **A**

ABITAZIONE VIA DUE MARTIRI N. 3584 E GARAGE (FG. 1, MAPP. 245, SUB. 4-3)

La struttura portante è in muratura intonacata e tinteggiata al civile sia internamente che esternamente; copertura a falde e manto in coppi o tegole. I fori di finestra sono protetti esternamente da serramenti in alluminio anodizzato ed avvolgibili in plastica, mentre internamente presenti infissi ad ante in legno e vetro semplice. Le porte interne sono in legno tamburato, alcune con specchiature. Al piano primo presente veranda in alluminio, cosiccome la porta d'ingresso allo stesso piano ed altresì quella di accesso al poggiolo (provvisto di parapetto in ferro). Al piano terra le porte d'ingresso sono in legno e metalliche. La pavimentazione prevalente al primo piano è in piastrelle di ceramica di vario taglio e pezzatura, mentre al piano terra la pavimentazione prevalente è in ceramica di monocottura (pareti rivestite in elementi smaltati), tranne il garage in cui vi è un battuto di cemento; la scala esterna palesa gradini in conglomerato cementizio tipo "pepe e sale".

L'impiantistica è completamente da revisionare stanti le condizioni di uso e manutenzione da definirsi scarse: presente nel disimpegno al primo piano una stufa a legna, presenza di termosifoni in ghisa ma non è stata riscontrata la presenza di caldaia durante il sopralluogo; nel piccolo wc adiacente il garage è installato un boiler. Si segnala la creazione "artigianale" della cappa in cucina che risulta certamente non a norma.

L'edificio è composto al piano terra da disbrigo, ripostiglio, garage e piccolo wc con altezza del piano di ml. 3,20 circa; al primo piano invece, veranda, ingresso-corridoio, soggiorno-pranzo, poggiolo, cucina, bagno e 3 vani letto, con altezza rilevata di circa ml. 2,92.

In generale le condizioni di manutenzione dell'immobile appaiono scarse e necessitano di significativi interventi di risanamento e revisione generale.

ABITAZIONE VIA DUE MARTIRI N. 3576 (FG. 1, MAPP. 245, SUB. 7).

La struttura portante è in muratura intonacata sia internamente che esternamente con copertura a falde e manto in coppi. Stante l'epoca di realizzazione della costruzione, circa un secolo fa ipotizzando la planimetria originaria del 1940 (anno nel quale sono iniziati i censimenti catastali planimetrici), le condizioni di finitura e strutturali appaiono pessime. La pavimentazione del piano terra è parzialmente in ceramica e parzialmente in gettata di cemento. I solai intermedi fra i piani sono in travatura lignea e tavolato sempre in legname. Le finestre sono protette esternamente da balconi in legno ad ante, mentre internamente sono presenti infissi in legno e vetro semplice. Nessuna impiantistica tecnologica riscontrata. Al piano terra presente ingresso, wc, soggiorno, cucina, ripostiglio, deposito e cantina, con altezza misurata sul posto in circa ml. 2,60 sotto trave e circa ml. 2,75 al tavolato; al primo piano presenti n. 3 stanze da letto, due locali ad uso disimpegno, uno spazio inaccessibile in quanto "murato", con altezze variabili da circa ml. 2,00 a circa ml. 3,85.

Si ribadisce lo stato di fatiscenza in cui desta la costruzione, attualmente da definirsi "non abitabile" ed in talune zone anche "non agibile".



1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - piena proprietà in regime di [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - piena proprietà in regime di [REDACTED]

Eventuali ulteriori comproprietari: nessuno

Superficie complessiva lorda di circa **mq. 173 l'abitazione sub. 4**, circa **mq. 244 l'abitazione sub. 7**, circa **mq. 35 il garage**; l'area cortiliva risulta all'incirca di **mq. 250,00** (nominale meno la superficie coperta rilevata).

La preesistenza originaria è anteriore al 1967 per il fabbricato vetusto, mentre per l'abitazione sub. 4 vi è l'abitabilità data 1967 per il piano terra.

Stato di manutenzione generale varia da scarso a pessimo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle varie superfici di seguito indicati è stato desunto mediante quanto previsto dall'edizione 2015 delle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI e recepite nella IV edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e, quindi, tradotte nel "Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. Il valore di riferimento preso in considerazione dal sottoscritto è la superficie lorda comprensiva dunque di tutte le tramezzature e divisori interni sino ad uno spessore massimo di cm. 50, e di tutte le murature perimetrali con metà di quelle di confine (il tutto pertanto assimilabile alla superficie commerciale). I coefficienti di ponderazione degli accessori sono i seguenti: garage 50%, porticati e tettoie 35%, ripostigli esterni/sottotetti/accessori assimilabili a verande o tettoie chiuse o terrazzamenti 25%, cantina 60%, seminterrato o interrato 60%, giardino o corte scoperta esterna 10%, balconi 35%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale
Abitazione sub. 4	superf. reale lorda (SRL)	173
Abitazione sub. 7	superf. reale lorda (SRL)	244
Garage sub. 3	superf. reale lorda (SRL)	35
Area esclusiva desunta dalla grafica	sup esterna lorda (SEL)	250
		702

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8. Criterio di stima:**

Nella determinazione del più probabile valore attuale di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali l'ubicazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, le peculiarità del tipo di immobile e degli altri fattori determinanti ed incidenti ai fini della stima. Il tutto finalizzato a stabilire il più probabile valore di mercato del bene che, 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 "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 è definito come segue: "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".

8. Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate-Territorio di Rovigo (ex Catasto); Agenzia delle Entrate-Pubblicità Immobiliare di Rovigo (Ex Conservatoria); Agenzia delle Entrate di Rovigo (Ex Registro); Ufficio tecnico di Polesella; Altre fonti di informazione: rogiti notarili e siti accreditati (Stimatrixcity).

8. Valutazione corpi:

Trattandosi di beni con tipologia e segmento di mercato assolutamente non paragonabili, si opta per una valorizzazione distinta fra le due abitazioni (che destano in stati di conservazione differenti, oltre che risalenti ad epoche diverse). Per quel che concerne l'edificio residenziale sub. 4, si adotta l'utilizzo dei comparabili immobiliari come previsto dal Market Comparison Approach. I comparabili utilizzati dallo scrivente, sono relativi ad immobili simili come caratteristiche a quello oggetto di valutazione ed oggetto di atti di trasferimento redatti negli ultimi 48 mesi (e/o comunque relativamente recenti) e sono relativi alle sole unità abitative in quanto in loco sono comunque limitatamente, ma diffusi, gli scambi a carattere residenziale. Sono in questa tabella riepilogativa riportati i calcoli parametrici utilizzati dallo scrivente al fine della scrematura e correzione del valore finale utilizzato quale base per la presente relazione peritale di stima. Per l'area di corte si provvede a calcolare la medesima in relazione all'abitazione sub. 4 e non aganciata all'altra residenza.

ABITAZIONE SUB. 4

**METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO
(MARKET COMPARISON APPROACH) CON
CON N. 2 COMPARABILI RILEVATI DESUNTI DA FONTI DI
INFORMAZIONI ACCREDITATE DEL SOTTOSCRITTO PERITO**

<i>Prezzo caratterist.</i>	<i>COMPARABILE A</i>	<i>COMPARABILE B</i>	<i>SUBJECT</i>
--------------------------------	----------------------	----------------------	----------------



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 45/2024

	Decreto di Trasferimento Trib. Rovigo E.I. 95/2023 (fg. 11, mapp. 1064 sub. 7)	Decreto di Trasferimento Trib. Rovigo E.I. 48/2021 (fg. 8, m. 96, sub. 2-3, mapp. 95 sub. 1, mapp. 346)	Abitazioni con garage e corte (fg. 1, mapp. 245, sub. 3-4-7-8)
Prezzo Totale PRZ (€).	15000	17700	dato incognito
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie principale SUP (mq.)	53,1	175	106
Balconi BAL (mq)	-	-	-
Terrazza TER (mq)	6,06	-	5
Cantina CAN (mq)	8,3	9,5	67
Autorimessa BOX (mq)	-	19	35
Altre superf. XXX (mq)	-	-	-
Superf. Esterna SUE (mq)	-	63	250
Servizi SER (n)	1	1	1
Riscald. Auton. RIA (0-1)	1	1	1
Riscald. Centr. RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	1	1	1
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
Livello piano LIV (n)	2	2	2



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 45/2024

Stato manutenzione esterno STME (n)	0	0	0
Stato manutenzione interno STIMI (n)	0	0	0
p (DAT)/PRZ/annuale	0,020		
p (BAL)/p (SUP)	0,300		
p (TER)/p (SUP)	0,500		
p (CAN)/p (SUP)	0,300		
p (BOX)/p (SUP)	0,500		
P (SUE)	0,100		
p (XXX)/p (SUP)	0,010		
p (LIV)/PRZ	0,020		

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

COMPARABILE A (SUP) – mq. Commerc.	58,62
COMPARABILE B (SUP) – mq. Commerc.	193,65
SUBJECT (SUP) – mq. Commerc.	171

CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE

COMPARABILE A – PREZZO MEDIO €.	255,89
COMPARABILE B - PREZZO MEDIO €.	91,4
PREZZO MARGINALE SUP. PRINCIP. €. (pSUP)	173,64

Il prezzo marginale di riferimento assunto, nel caso di specie, trattandosi di differenza delle valorizzazioni unitarie superiore al 50%, viene adottato considerando la media ponderale dei valori desunti.



ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

PREZZO MARGINALE	p (...) RIF.COMP. A	p (...) RIF.COMP. B
p (DAT) (€/mese)	25	29,5
p (SUP) (€/mq)	173,64	173,64
p (BAL) (€/mq)	0	0
p (TER)/p(SUP) (€/mq)	86,82	86,82
p (CAN)/p(SUP) (€/mq)	52,09	52,09
p (BOX)/p(SUP) (€/mq)	86,82	86,82
p (XXX)/p(SUP)	0	0
p (SUE) (€/mq)	17,36	17,36
p (SER) (€)	0	0
p (RIA) (€)	0	0
p (RIC) (€)	0	0
p (ELE) (€)	0	0
p (CON) (€)	0	0
p (IMP) (€)	0	0
p (LIV) (€)	0	0
p (STMe) (€)	0	0
p (STMi) (€)	0	0

NOTE SULLA VALUTAZIONE DEI PREZZI MARGINALI

L'analisi dei prezzi marginali applica due essenziali principi di stima:

-il *principio di sostituzione*, asserisce che un soggetto è disposto a pagare per un bene, indifferentemente: a) il prezzo di mercato; o b) una somma pari al costo per produrre un bene identico; o c) il prezzo di mercato o il costo per produrre un bene di pari utilità funzionale.

-il *principio di complementarità* per il quale il valore di una parte di un bene complesso è stimato nella misura dell'aumento di valore del tutto quando si unisce al bene composito, oppure della diminuzione di valore nel caso in cui si sottrae.

I criteri di stima dei prezzi marginali sono quelli conosciuti della teoria estimativa ovvero: il prezzo, il costo, il valore di trasformazione, il valore complementare e il valore di sostituzione.

L'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche si svolge in dettaglio per ogni singola caratteristica immobiliare.

Per il prezzo ed il reddito marginali sono di seguito mostrate, in ordine gerarchico, così come compaiono in un MCA, le stime esatte e quelle approssimate.



TABELLA DI VALUTAZIONE

PREZZO/CARATT.	COMPARABILE A	COMPARABILE B
PRZ (€)	15000	17700
DAT (€)	0	0
SUP (€)	9185,56	-11981,16
BAL (€)	0	0
TER (€)	-109,39	416,74
CAN (€)	3057,68	2995,17
BOX (€)	3038,7	1389,12
XXX (€)	0	0
SUE (€)	4340	3246,32
SER (€)	0	0
RIA (€)	0	0
RIC (€)	0	0
ELE (€)	0	0
CON (€)	0	0
IMP (€)	0	0
LIV (€)	0	0
STMe (€)	0	0
STMi (€)	0	0
PREZZI CORRETTI	34512,55	13766,19

VALORE DI STIMA (reconciliation) – Media ponderata o Valore Atteso: **€. 24.139,37**

Per quel che concerne invece l'altro fabbricato in stato di fatiscenza la metodologia assunta è tutt'altra. Non essendo stati reperiti comparabili attendibili per il tipo di immobile da valutare in quanto difforni per caratteristiche, ubicazione, contesto ed in generale per segmento di mercato, lo scrivente ha adottato come metodologia di comparazione quella del costo di costruzione "cost approach", di seguito meglio definito.

METODO FINANZIARIO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE

(Coast Approach)



Criteria estimativi e metodologia estimativa applicata – calcoli di base applicati e strumenti di desunzione

Trattandosi di un immobile in uno stato non paragonabile con altri per manutenzione, uso e conservazione, giacchè inabitabile, parzialmente inagibile e privo di impianti tecnologici, oltre che risalente ad epoca assai remota come costruzione, non possono essere presenti comparabili di sufficiente attendibilità per perpertare una stima di MCA (Market Comparison Approach), e dunque si dirotta la scelta della tipologia di stima sul Costo di Costruzione deprezzato (Cost Approach), con ausilio di opportune tabelle di differenziazione così come illustrato nel periodico "Il Sole 24 Ore" del 2015. Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presentala stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. In sintesi Il *Cost Approach* si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento. Questo principio *"stabilisce che una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterrebbe per l'acquisto di un bene o servizio sostitutivo e ugualmente soddisfacente, in assenza di difficoltà impreviste, di maggiori rischi e di svantaggi. Il costo minore dell'alternativa migliore, sia essa l'originale o una sostituta, tende a stabilire il valore di mercato."* (International Valuation Standards GAVP pag. 32). In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. L'impiego del metodo del costo è suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi (ad esempio aziende agricole o industriali) che hanno quindi un mercato limitato, per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, come per l'immobile oggetto della presente di valutazione, dove non essendoci altre unità immobiliare nelle vicinanze, non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto (market comparison approach). La stima del valore dell'area è data dalla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare o, in assenza, in un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato. La stima del costo di costruzione a nuovo va ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi reperendo dei dati tra le imprese edili; in assenza di dati può essere utile il volume "Prezzi delle tipologie edilizie" pubblicato dalla DEI – Tipografia del Genio Civile. La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione. Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire. Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori; l'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all'immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc. Per quel che concerne il costo di costruzione, tale dato unitario è fornito da un applicativo web in grado di calcolare, in modo immediato e semplice, i costi di costruzione per edilizia di nuova costruzione. Il sistema è sviluppato dal Consiglio Nazionale degli Architetti P.P.C. di concerto con il Cresme per gli iscritti al sistema ordinistico nazionale. Lo strumento è in grado inoltre di



fornire il valore delle prestazioni professionali svolte ai sensi del DL 140 del 20.07.2012 (Regolamento recante la determinazione dei parametri per la liquidazione da parte di un organo giurisdizionale dei compensi per le professioni regolarmente vigilate dal Ministero della Giustizia). Nel caso specifico, con i dati metrici forniti, il risultato finale per il comune di Polesella è quello della seguente tabella:

Calcolo del costo di costruzione standard (€)			
Costo al metro quadro	1.092,07 €/mq		
Costo complessivo	266.464,88 €		
di cui	Quota		
<i>Edilizia</i>	151.672,73 €		56,92%
<i>Strutture</i>	79.790,30 €		29,94%
<i>Impianti elettrici</i>	15.974,57 €		5,99%
<i>Altri impianti</i>	19.027,28 €		7,14%

Come si può evincere dalle percentuali componentistiche che formano il prezzo unitario finale di costruzione, la parte edilizia e strutturale, ha un peso rilevante, mentre per quel che concerne le voci accessorie (impiantistica ecc.), l'incidenza è piuttosto bassa ed andrà diminuita proporzionalmente dal valore unitario assegnato dal software, con una percentuale decurtativa che terrà conto della vetustà. Nel dettaglio, il prezzo unitario calcolato di €. 1.092,07 per l'immobile residenziale vetusto dovrà essere epurato dall'incidenza media degli oneri di urbanizzazione (mediamente pari al 7%), delle spese tecniche (mediamente pari all'8%) e dall'utile del promotore (mediamente pari ad una percentuale ricompresa tra il 10 ed il 18%: adottata in questa fase nella percentuale media del 15%). Anche la parte edilizia pari al 56,92% sarà assoggettata all'epurazione, stanti le condizioni attuali. Il valore finale scevro di dette percentuali (per un totale dell'aliquota del 87% circa) risulterà pertanto di **€/mq. 141,97**.

Tale valore andrebbe, secondo il principio di seguito enunciato, ulteriormente deprezzato.

Il deprezzamento lineare sottintende quote annuali costanti Q , calcolate dividendo il costo a nuovo, diminuito del ricavo dell'eventuale eliminazione, per il numero degli anni

$$Q = \frac{C - E}{n}$$

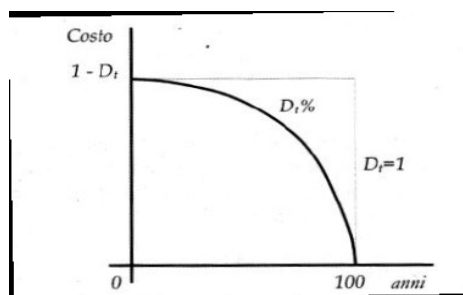
Per un valore residuo nullo o trascurabile ($E=0$), la formula si semplifica nel modo seguente

Per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale $D\%$, in modo che all'inizio per $t=0$ il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per



t=n il deprezzamento percentuale è del 100%

$$D_t \% = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86.$$



Funzione valore-tempo UEC

Altrimenti la stima del deprezzamento può essere svolta con procedimento analitico:

1- In caso di deterioramento fisico

a) eliminabile, mediante la stima dei costi di intervento

b) ineliminabile, con la sommatoria delle quote di ammortamento dell'edificio, dividendo il costo di costruzione per il numero di anni della vita economica dell'edificio e considerando quelle maturate alla data di stima.

2- In caso di deterioramento funzionale

a) eliminabile, mediante la stima dei costi di ristrutturazione

b) ineliminabile,

b.1) con la sommatoria delle quote di deprezzamento dell'edificio maturate alla data di stima;

b.2) con la stima dei mancati redditi capitalizzati o della differenza di valore tra la condizione di piena funzionalità e lo stato attuale di obsolescenza

3- In caso di obsolescenza economica con la stima dei mancati redditi capitalizzati o del minor valore tra la condizione di assenza e presenza dello stato di obsolescenza.

TABELLA A – Valore del fabbricato

SUPERFICIE EQUIVALENTE DEL PLESSO (S.I.N.) - esclusione di verde, aree, camminamenti ecc.	COSTO DI COSTRUZIONE Dato espresso in €/mq.	VALORE TOTALE DELL'EDIFICIO Dato espresso in €.



Dato espresso in mq.		
244	141,97	34640,68
TOTALE FABBRICATO		34640,68

Tale valore della costruzione dovrebbe essere attendibilmente implementato con il costo dell'area occupata dalla costruzione, nel caso di recupero con ristrutturazione dell'immobile. Trattandosi però di edificio che necessita di un abbattimento prima di qualsivoglia intervento di recupero, si potrebbe ragionevolmente considerare il costo di abbattimento e smaltimento, alla stregua del valore dell'area edificabile e di conseguenza non intervenire sul valore stimato.

A parere del CTU, I valori stimati indicati precedentemente dovranno necessariamente essere ritoccati in relazione alla vetustà del plesso. I coefficienti di vetustà vengono utilizzati generalmente per adattare le quotazioni riportate nel Borsino tenendo conto della vetustà dell'immobile. Per la stima della quotazione di unità immobiliari non nuove (abitazioni, nonché uffici, magazzini e laboratori, all'interno di edifici residenziali), applicare l'opportuno coefficiente corrispondente alla vetustà dell'immobile oggetto di stima. I coefficienti da applicare riferiti alla vetustà degli immobili per tutte le destinazioni riportate, si applicano partendo dall'anno 1° della tabella vetustà, per ogni fascia di periodo temporale del nostro "Borsino Immobiliare" presa in esame (fonte tabelle periodico "IL CONSULENTE IMMOBILIARE" n. 917/2015).

13	0,87	30	0,745
14	0,86	37	0,74
15	0,85	38	0,735
16	0,845	39	0,73
17	0,84	40	0,725
18	0,835	41	0,72
19	0,83	42	0,715
20	0,825	43	0,71
21	0,82	44	0,705
22	0,815	45	0,70



In considerazione dell'epoca realizzativa del complesso immobiliare, circa 90 anni fa si ipotizza (planimetria catastale risalente al 1940), il coefficiente di deprezzamento in base alla vetustà viene indicato nello 0,70 riferito ad un'età di 45 anni, a cui poi si procederà ad altro abbattimento per la medesima percentuale. Pertanto il prezzo di stima di €. 34.640,68 andrà adeguato in tal senso filtrato con il coefficienti di 0,70 (45 anni), utilizzato con doppio abbattimento, ottenendo un valore di €. 149.410,86 ed ulteriormente ponderato con altra percentuale dello 0,87 (13 anni) , con il valore finale stabilito per il plesso in **€. 16.973,93**. Tutto il procedimento suesposto in fase valutativa dallo scrivente perito trova fondamento e supporto bibliografico con personalizzazione soggettiva, nella seguente manualistica: Marco Simonotti – *Manuale delle stime immobiliari*, Dario Flaccovio Editore, Maggio 2006; IVSC – *International Valuation Standards*, Ottava Edizione 2007; Martin Hoesli, Giacomo Morri- *Investimento Immobiliare Mercato, valutazione, rischio e portafogli*, Hoepli 2010; Geom. Fulvio Venturini – *Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno- I quaderni degli appunti dello studio tecnico*, Aprile 2013.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA FINALE DEL LOTTO:

8.Valutazione corpi:

A. Abitazioni-garage-corte

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie reale lorda</i>	
ABITAZIONE SUB. 4 + GARAGE SUB. 3 + CORTE	702	€. 24.139,37
ABITAZIONE VETUSTA SUB. 7	244	€. 16.973,93
Valore Totale stimato		€ 41.113,30

8. Adeguamenti e correzioni finali della stima:

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali/gestionali insolute al biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.), oltre ad imprevisti non risultanti in relazione, gravami e/o asservimenti, ovvero vincoli non presenti alla data di deposito della presente perizia di stima :	€ 4.111,33
Spese di regolarizzazione urbanistico-amministrativa (importo assolutamente indicativo):	€ 4.000,00

8. Prezzo epurato del lotto unico:



Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 33.001,97

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO AD €. 35.000,00
(trentacinquemila/00)

Data generazione:
21.05.2024

Allegati:

- documentazione ipotecaria aggiornata (visure ipotecarie);
- documentazione catastale aggiornata (visure, planimetrie aggiornate, ricevute DocFa, Tipo Mappale);
- documentazione urbanistica (pratiche edilizie, elaborati grafici, dichiarazione tecnico comunale);
- documentazione fotografica;
- comunicazione inviata all'Agenzia delle Entrate di Rovigo (contratti di locazione ecc.);
- prospetto riassuntivo.

L'Esperto alla stima – qualifica REV anno 2017

Geom. Alessandro Finotelli

