

inviata in cancelleria data 29/08/2024

- deposito in cancelleria data 29/08/2024

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **4/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-09-2024 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**

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

Esperto della Stima: **Geom. MIRKO DAZIALE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA
GAVELLO (RO) – VIA ARGINONE INFERIORE N. 1



Esperto alla stima: Geom. Mirko Daziale
Codice fiscale: DZLMRK74B27E522A
Partita IVA: 01064950296
Studio in: Vicolo Luigi Siviero 13/D - 45100 ROVIGO
Telefono: 0425/423107
Fax: 0425/462827
Email: studio_daziale@libero.it
Pec: mirko.daziale@geopec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Arginone Inferiore n. 1 - Gavello (RO) - 45010**Lotto:** UNICO - ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA**Corpo:** A - ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA**Categoria:** Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Intestati a _____ Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

- **foglio 11, particella 180, subalterno 1 graffato al sub. 2**, indirizzo VIA ARGINONE INFERIORE N. 1, piano T-1-2, **comune GAVELLO**, categoria **A/5**, classe 1, consistenza 11 vani, superficie 264 mq, rendita € 244,28
- **foglio 11, particella 180, subalterno 3**, indirizzo VIA ARGINONE INFERIORE N. 1, piano T-1, comune GAVELLO, categoria **C/2**, classe 1, consistenza 151 mq, superficie 117 mq, rendita € 233,95
- **B.C.N.C., sezione censuaria GAVELLO foglio 11, particella 180**, qualità **ENTE URBANO**, superficie catastale 439 mq

2. Stato di possesso**Bene:** Via Arginone Inferiore n. 1 - Gavello (RO) - 45010**Lotto:** UNICO - ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA**Corpo:** A - ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA**Possesso:** Libero**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Arginone Inferiore n. 1 - Gavello (RO) - 45010**Lotto:** UNICO - ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA**Corpo:** A - ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Arginone Inferiore n. 1 - Gavello (RO) - 45010**Lotto:** UNICO - ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA**Corpo:** A - ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA**Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE DI MILANO - S.C.A.R.L., LEVITICUS SPV S.R.L.**5. Comproprietari****Beni:** Via Arginone Inferiore n. 1 - Gavello (RO) - 45010**Lotto:** UNICO - ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA**Corpo:** A - ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali**Beni:** Via Arginone Inferiore n. 1 - Gavello (RO) - 45010**Lotto:** UNICO - ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA**Corpo:** A - ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Arginone Inferiore n. 1 - Gavello (RO) - 45010**Lotto:** UNICO - ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA**Corpo:** A - ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA**Continuità delle trascrizioni:** SI**8. Prezzo****Bene:** Via Arginone Inferiore n. 1 - Gavello (RO) - 45010**Lotto:** UNICO - ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA**Valore complessivo intero:** € 44.000,00

QUESITO.

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei.

Successivamente:

ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna e interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale.

A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso.

Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell'Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi, da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio dell'operazioni peritali.

- a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali.
- b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.
- c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento;
- d. Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi **la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito**, la data di scadenza e/o rinnovo, **le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto**;
- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che



resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a 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 proprietario, 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;
- Diformità urbanistico edilizie;
- Diformità 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, Strutture Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/certificazione.
- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).
- La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali 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 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 concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico.



Beni in Gavello (RO)
Via Arginone Inferiore n. 1

Lotto: UNICO - ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA

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

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

Dall'esame dei sopra menzionati documenti, l'indicazione e l'elencazione delle note di trascrizione dei titoli antecedenti il ventennio risulta completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA.

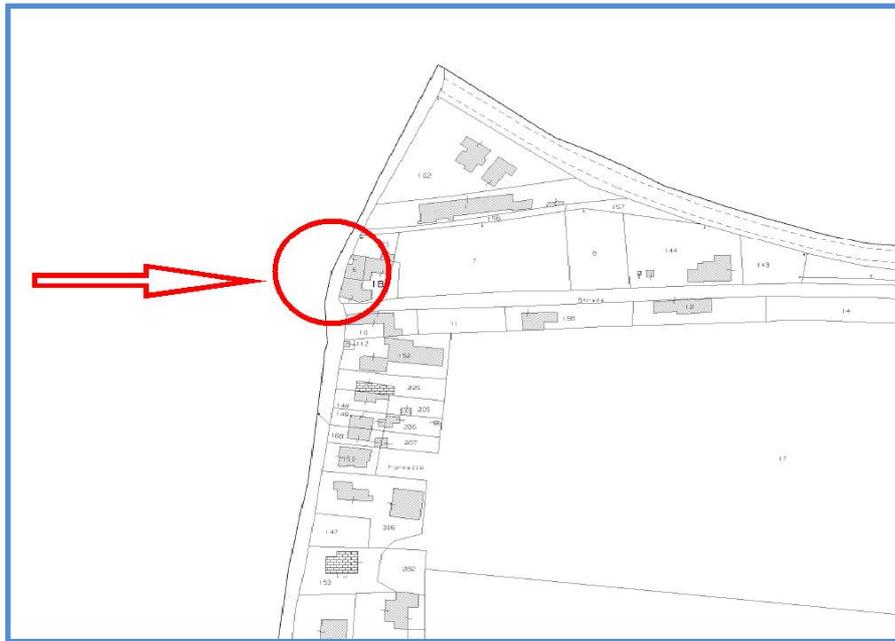
Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Via Arginone Inferiore n. 1

Quota e tipologia del diritto

1/1

Cod

Eventuali comproprietari: Nessuno



Estratto di mappa Censuario di GAVELLO (RO) - Foglio 11 m.n. 180

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, Diritto di **proprietà per 1/1** in regime di separazione dei beni, foglio **11**, particella **180**, subalterno **1 graffiato al sub. 2**, indirizzo VIA ARGINONE INFERIORE N. 1, piano T-1-2, comune **GAVELLO**, categoria **A/5**, classe **1**, consistenza **11 vani**, superficie **264 mq**, rendita **€ 244,28**;

Derivante da: VARIAZIONE del 24/08/2024 Pratica n. RO0048994 in atti dal 26/08/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE. 3638999.24/08/2024 FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 48994.1/2024).

Confini: NORD: mappali 6 e 303; SUD: Via Arginone Inferiore; EST; mappale 7; OVEST: Strada Provinciale N. 31 e mappale 5. SALVIS.

Note: (Ex F. 11, M. 180).



Identificato al catasto Fabbricati:

Diritto di **proprietà per 1/1** in regime di separazione dei beni, foglio **11**, particella **180**, subalterno **3**, indirizzo VIA ARGINONE INFERIORE N. 1, piano T-1, comune **GAVELLO**, categoria **C/2**, classe 1, consistenza 151 mq, superficie 117 mq, rendita **€ 233,95**;

Derivante da: VARIAZIONE del 24/08/2024 Pratica n. RO0048994 in atti dal 26/08/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE. 3638999.24/08/2024 FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 48994.1/2024).

Confini: NORD: mappali 6 e 303; SUD: Via Arginone Inferiore; EST; mappale 7; OVEST: Strada Provinciale N. 31 e mappale 5. SALVIS.

Note: (Ex F. 11, M. 180).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: B.C.N.C., sezione censuaria **GAVELLO**, foglio **11**, particella **180**, qualità **ENTE URBANO**, superficie catastale **439 mq**;

Derivante da: Impianto meccanografico del 21/04/1976.

Confini: NORD: mappali 6 e 303; SUD: Via Arginone Inferiore; EST; mappale 7; OVEST: Strada Provinciale N. 31 e mappale 5. SALVIS.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto effettuato tra le planimetrie catastali depositate in atti, con scheda N° 24228233 del 21/03/1940, presentazione in data 20/12/1939, e lo stato di fatto dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo, il sottoscritto CTU ha riscontrato le seguenti difformità:

PIANO TERRA: il vano forno è stato chiuso, nel vano sgombero non è presente la scala interna, la cantina, posta tra l'ingresso forno e il vano sgombero, è stata ridotta per ricavare un bagno di servizio. Mentre in aderenza dei vani accessori, contigui ma non direttamente comunicati con l'abitazione, in aderenza della legnaia, è stato realizzato un manufatto con struttura portante in legno con copertura e pareti in lamiera.

Si evidenzia che se ne prevede la completa rimozione con messa in pristino dei luoghi (v. fascicolo degli allegati – **All. 1 – Documentazione Fotografica**).

Si sono inoltre rilevate lievi differenze nelle altezze dei locali.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento delle planimetrie con Denuncia di Variazione DOC.FA. E Demolizione con ripristino dei luoghi.

Descrizione delle opere da sanare: Il sottoscritto CTU ha provveduto eseguire un rilievo planivolumetrico dell'intero edificio per poi redigere la pratica di variazione e aggiornamento catastale Doc.Fa. - VARIAZIONE del 24/08/2024 Pratica n. RO0048994 in atti dal 26/08/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE. 3638999.24/08/2024 FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 48994.1/2024) per quanto riguarda le difformità riguardanti la diversa distribuzione interna rilevate nel fabbricato principale.

Mentre per il manufatto in aderenza alla legnaia se ne prevede la completa rimozione con ripristino dei luoghi, in quanto non è sanabile.

Il costo della demolizione è riportato nel capitolo 7.1 Conformità Edilizia.

Pertanto lo stato dei luoghi è conforme allo stato catastale denunciato/aggiornato dallo scrivente CTU.

Note: L'AGGIUDICATARIO DOVRA' ESEGUIRE TUTTI I LAVORI DI RIMOZIONE DEL MANUFATTO CON MESSA IN RIPRISTINO DEI LUOGHI COME DA PLANIMETRIA CATASTALE AGGIORNATA E PRESENTE IN ATTI.

SI EVIDENZIA CHE IL G.E. HA AUTORIZZATO IL SOTTOSCRITTO CTU ALL'AGGIORNAMENTO DELLE PLANIMETRIE CATASTALI COME ALLO STATO DI FATTO DEI LUOGHI RILEVATO COME SOPRA RIPORTATO (v. fascicolo degli allegati – **All. 4 – Documentazione Ipotecaria**).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il paese di Gavello è situato circa al centro del territorio comunale, nella parte medio-orientale del Polesine e del quale riprende le caratteristiche geografiche salienti: terreno pianeggiante ad uso agricolo e ricco di corsi d'acqua, in gran parte artificiali, necessari per la regolamentazione delle acque reflue. Gavello è un comune italiano di 1.458 abitanti della provincia di Rovigo in Veneto, situato a sud-est del capoluogo. L'immobile abitativo si trova nell'angolo tra Via Arginone Inferiore e la Strada Provinciale N. 31 che nel medesimo incrocio continua con la Via Giacomo Matteotti. Percorrendo, in direzione sud, la Via Giacomo Matteotti a circa 500 m troviamo il centro del paese.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: MUNICIPIO (SUFFICIENTE), CAMPO DI CALCIO (SUFFICIENTE), SCUOLA MATERNA (SUFFICIENTE), SCUOLA PRIMARIA (SUFFICIENTE), UFFICIO POSTALE (SUFFICIENTE), BAR E TABACCHI (SUFFICIENTE), NEGOZI AL DETAGLIO (SUFFICIENTE), GENERI ALIMENTARI E PANIFICI (SUFFICIENTE), FARMACIA (SUFFICIENTE).

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-residenziali.

Importanti centri limitrofi: Rovigo e Adria (RO).

Attrazioni paesaggistiche: Chiesa arcipretale della Beata Vergine delle Grazie (XVI-XVIII secolo). Sito nell'attuale Piazza XX Settembre.

Attrazioni storiche: alazzo Gradenigo Mocenigo (fine XVI-XVII secolo), Palazzo Municipale ex Grimani (XVIII secolo) e Villa Menotti, ora Cervati (XVII secolo).

Principali collegamenti pubblici: Strada Provinciale N. 31 che collega Gavello ai co Km 0,05, FERMATA LINEA BUSITALIA Km 0,50.



Immagine satellitare con posizionamento immobile



3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

Note: Si allega la Relazione di Sopralluogo dell'I.V.G. del Tribunale di Rovigo (v. fascicolo degli allegati – **All. 4 – Documentazione Ipotecaria**).

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 rilevate

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

Dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non rilevati.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute.

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

4.2.1 Iscrizioni:

4.2.2

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non rilevate.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

In data 27/08/2024 presso la Conservatoria di Rovigo si è proceduto all'aggiornamento della relazione notaril in atti: a carico degli esecutati non sono emerse nuove formalità oltre a quelle citate.

VEDI DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 c.p.c., IN FASCICOLO, PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE.

(v. fascicolo degli allegati – **All. 4 – Documentazione Ipotecaria**)

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: dato non disponibile.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della



perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini delle aree pertinenziali, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente rettifiche dall'ag-giudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari confinanti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

VEDI DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 c.p.c., IN FASCICOLO, PARTE INTEGRANTE DELLA PRE-SENTE RELAZIONE.

(v. fascicolo degli allegati – **All. 4 – Documentazione Ipotecaria**).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Con istanza di accesso agli atti pubblici, effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale - Edilizia Privata di Gavello (RO), non sono state rinvenute pratiche autorizzative dell'immobile in oggetto.

Pertanto saranno ritenute valide le planimetrie catastali come aggiornate dal sottoscritto CTU (v. fasci-colo degli allegati - **All. 2 - Documentazione Catastale**)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Dal raffronto effettuato tra le planimetrie catastali depositate in atti, con scheda N° 24228233 del 21/03/1940, presentazione in data 20/12/1939, e lo stato di fatto dei luoghi rilevato in fase di so-pralluogo, il sottoscritto CTU ha riscontrato le seguenti difformità:

PIANO TERRA: il vano forno è stato chiuso, nel vano sgombero non è presente la scala interna, la cantina,



posta tra l'ingresso forno e il vano sgombero, è stata ridotta per ricavare un bagno di servizio. Mentre in aderenza dei vani accessori, contigui ma non direttamente comunicati con l'abitazione, in aderenza della legnaia, è stato realizzato un manufatto con struttura portante in legno con copertura e pareti in lamiera.

Si evidenzia che se ne prevede la completa rimozione con messa in pristino dei luoghi (v. fascicolo degli allegati – **All. 1 – Documentazione Fotografica**).

Si sono inoltre rilevate lievi differenze nelle altezze dei locali.

Regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria di Accertamento di Conformità ai sensi del DPR n. 380/01 e D.L. 69/2024 - CAMBIO D'USO PARZIALE, DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA E DEMOLIZIONE CON RIPRISTINO DEI LUOGHI.

Descrizione delle opere da sanare:

L'aggiudicatario dovrà provvedere, a mezzo della suddetta pratica, all'aggiornamento della destinazione d'uso dei vani al piano terra come da planimetrie catastali già aggiornate dal sottoscritto CTU.

Mentre per quanto riguarda il manufatto in legno e lamiera posizionato in aderenza della legnaia, si dovrà provvedere alla completa rimozione della stessa con il ripristino dei luoghi come da planimetrie catastali aggiornate e allegate (v. fascicolo degli allegati – **All. 2 – Documentazione Catastale**).

Spese tecniche per redazione di pratica edilizia in sanatoria, comprensiva di Diritti di Segreteria per SCIA, spese e compensi (esclusa la sanzione pecuniaria che sarà trattata al momento della presentazione della pratica con l'U.T.C.) stimate in: € 3.000,00.

Demolizione tettoia esterna, con trasporto in pubblica discarica dei materiali di risulta, comprensivo di ogni onere per il ripristino completo dei luoghi, spese stimate indicativamente pari a: € 500,00.

Oneri Totali: € 3.500,00

Note: Gli importi su menzionati sono da ritenersi indicativi e non esaustivi, in quanto potrebbero essere diversamente determinati sia dal Tecnico che valuterà attentamente tutto lo stato di fatto dell'immobile, sia dall'Ufficio tecnico comunale che potrebbe irrogare una sanzione maggiore del minimo di € 516,00. Il tutto resterà in capo all'Aggiudicatario anche se diversamente stabilita dalla competente amministrazione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. N. 8 del 01/04/2011
Zona omogenea:	CENTRO STORICO O NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE: ZONE AR
Norme tecniche di attuazione:	(v. fascicolo degli allegati – All. 3 – Documentazione Urbanistica).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

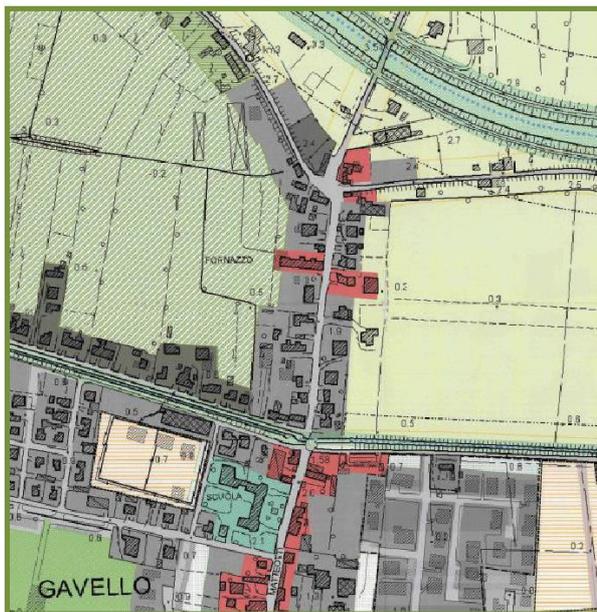
Per gli ulteriori necessari approfondimenti si rimanda alla Documentazione presente sul sito del Comune di Lendinara riprodotta in estratto non ufficiale in allegato (v. fascicolo degli allegati - **All. 3 - Documentazione Urbanistica**)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.





ESTRATTO DEL P.R.G.



ESTRATTO DELLA CATEGORIA D'INTERVENTO

Descrizione: **Abitazione di tipo ultrapolare [A5] di cui al punto A - ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA**

Piena proprietà, per la quota di 1/1, di un fabbricato unifamiliare, casa singola di tipo rurale, ad uso civile abitazione, disposta su tre piani fuori terra, con relativi vani accessori e area cortiliva di pertinenza. Il tutto sito nel Comune di Gavello (RO), Via Arginone Inferiore n. civ. 1.

L'immobile abitativo è così disposto:

PIANO TERRA: Ingresso-Pranzo, cucina, acquario, soggiorno, ingresso-forno, cantina, bagno e sgombero. Locali accessori non direttamente comunicanti con l'abitazione, ma nella stessa area cortiliva: sgombero,



cantina, stalla, bucataio, legnaia e disbrigo (con struttura in legno, copertura e pareti in lamiera) se ne prevede la completa rimozione con messa in pristino dei luoghi;

PIANO PRIMO: disimpegno, quattro letto e un ripostiglio. Locali accessori non direttamente comunicanti con l'abitazione, ma nella stessa area cortiliva: due vani a fienili;

PIANO SECONDO: tre vani sottotetto e un acquario.

AREA ESTERNA: area cortiliva dell'immobile, trovandosi lo stesso in confine tra la via Veneziana e Via Arginone Inferiore, si sviluppa nell'area sud-est.

L'ingresso sia pedonale che carraio è sulla Via Arginone Inferiore.

Mentre l'accesso dei vani accessori, non comunicanti con l'abitazione principale, avvengono dall'area cortiliva stessa.

Si evidenzia che la rimozione del manufatto in legno e lamiera in aderenza alla legnaia è a carico e onere dell'aggiudicatario.

Vedi planimetrie dell'abitazione allegata (All. 2 - Documentazione Catastale; All. 3 - Documentazione Urbanistica).

Sono comprese le quote proporzionali sulle parti comuni dell'intero complesso ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice Civile.

MANCA LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) E LA CONFORMITA' EDILIZIA.

L'IMMOBILE A CAUSA DEL PESSIMO STATO DI MANUTENZIONE NON E' ABITABILE, IN QUANTO NECESSITA DI UN INTERVENTO SOSTANZIALE DI RISTRUTTURAZIONE.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1

Cod.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva LORDA di circa mq 433,00.

Superficie esterna lorda (SEL) complessiva di circa mq 326,50.

E' posto al piano: Terra, Primo e Secondo.

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967.

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano lavori di ristrutturazione.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ. 1; ha un'altezza utile interna variabile come indicato dalle planimetrie catastali aggiornate (v. fascicolo degli allegati – **All. 2 – Documentazione Catastale**).

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile al momento del sopralluogo, nel suo complesso, si trova in un pessimo stato di manutenzione e conservazione, e non risulta abitabile.

In alcune zone, sia dell'immobile abitativo, sia del fabbricato adiacente, adibito a vani accessori non direttamente comunicanti con l'abitazione, alcune parti strutturali risultano pericolanti dal punto di vista statico (scala in legno interna, controsoffitti, parti di muratura, travi in legno e copertura).

L'immobile necessita di un sostanzioso intervento edilizio di ristrutturazione.

Inoltre, sul ripostiglio, del primo piano, e nel sottotetto, del secondo piano, si sono rilevate presenza di guano e di piccioni vivi che pregiudicano gravemente lo stato igienico-sanitario.

Pertanto l'aggiudicatario, a proprie spese, dovrà provvedere nell'effettuare un intervento di pulizia e smaltimento guano e piccioni con successiva disinfezione degli ambienti contaminati (v. fascicolo degli allegati – **All. 1- Documentazione Fotografica**).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno e laterizio condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: ABITAZIONE PRINCIPALE
Copertura	tipologia: a falde materiale: eternit condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: VANI ACCESSORI Note: In alcune zone il manto di copertura in eternit risulta forato causando infiltrazioni di acqua



Fondazioni	piovana tipologia: non verificabile materiale: non verificabile condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: ABITAZIONE PRINCIPALE E VANI ACCESSORI
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: legno ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: ABITAZIONE PRINCIPALE Note: La rampa di scale, che dal primo piano porta al secondo, è di difficile utilizzo a causa della presenza di guano e di piccioni vivi che pregiudicano gravemente lo stato igienico-sanitario di parte del piano primo e di tutto il secondo piano.
Solai	tipologia: legno condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: ABITAZIONE PRINCIPALE
Solai	tipologia: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: VANI ACCESSORI - FIENILE Note: Sa una verifica a vista il solaio non risulta praticabile a causa delle scarse condizioni statiche.
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: ABITAZIONE PRINCIPALE E VANI ACCESSORI
Travi	materiale: legno condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: ABITAZIONE PRINCIPALE E VANI ACCESSORI

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare Note: Tutti i serramenti dell'abitazione versano in un pessimo stato, in alcuni casi sono pericolanti a causa del distacco della cerniere di ancoraggio.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: pessime Note: Le porte interne sono inutilizzabili a causa del pessimo stato di manutenzione
Manto di copertura	materiale: coppi in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: pessime Riferito limitatamente a: ABITAZIONE PRINCIPALE
Manto di copertura	materiale: eternit coibentazione: inesistente condizioni: pessime Note: Necessita un intervento di bonifica.
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse Riferito limitatamente a: ABITAZIONE PRINCIPALE E VANI ACCESSORI
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: scarse Note: Marciapiede pedonale posto nei due lati confinanti con la Via Arginone Inferiore e Via Veneziano.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: pessime Riferito limitatamente a: ABITAZIONE PRINCIPALE - PIANO TERRA
Pavim. Interna	materiale: tavolato in legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: ABITAZIONE PRINCIPALE -PIANO PRIMO E SECONDO
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: pessime Riferito limitatamente a: VANI ACCESSORI



Plafoni	materiale: pressato in fibra di legno condizioni: pessime Note: Non risulta presente in tutti i vani
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: scarse Riferito limitatamente a: ABITAZIONE PRINCIPALE
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: pessime Riferito limitatamente a: ABITAZIONE PRINCIPALE
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: inesistente condizioni: scarse Riferito limitatamente a: ABITAZIONE PRINCIPALE

Impianti:

Fognatura	tipologia: non verificabile rete di smaltimento: non verificabile recapito: non verificabile ispezionabilità : impossibile condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma Riferito limitatamente a: ABITAZIONE PRINCIPALE
Idrico	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: non verificabile rete di distribuzione: non verificabile condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma Riferito limitatamente a: ABITAZIONE PRINCIPALE

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	ante '67
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	IMPIANTO COMPLETAMENTE DA RIFARE

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Descrizione consistenza Tipo di consistenza, C_{dvi} – Superficie Esterna Lorda (SEL).

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definitive sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S₁) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato; Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc.), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale;

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili d'uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).



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

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione capitolo 19 punto 4.2, a pag. 260, s'intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne; - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoio, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

Mentre nella determinazione della superficie principale (S1) la SEL non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree coperte delimitate da muri di fabbrica. aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree coperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PRINCIPALE P.T.-1-2	sup reale lorda	280,00	1,00	280,00
VANI ACCESSORI P.T.-1	sup reale lorda	153,00	0,50	76,50
		433,00		356,50

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° - 2023

Zona: GAVELLO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 680

Valore di mercato max (€/mq): 870

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Preliminarmente al metodo di stima si precisa che la misurazione dei fabbricati si adotta il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) citato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione – 2011), come sopra riportate; I valori sono stati ottenuti con apposito rilievo dello stato di fatto utilizzando metro fisso, flessometro e misuratore laser Leica Disto Classic.

A queste superfici si applicherà il valore di stima ottenuto (in via prioritaria) con metodo estimativo basato sul "confronto di mercato" o MCA – Market Comparison Approach (laddove siano disponibili prezzi di compravendite di beni simili detti "comparabili"); solo nel caso in cui detto metodo, a giudizio dello scrivente e per mancanza di comparabili idonei, non sia considerabile, si passerà al metodo del "costo di costruzione/ristrutturazione" (con eventuale stima della percentuale di ristrutturazione svolta sino a quel momento).



I suddetti valori potranno essere oggetto di aggiustamenti che tengano conto dell'andamento di mercato (particolarmente depresso in questo periodo vista anche la notevole offerta), della comodità di accesso, le caratteristiche fisiche di destinazione di uso si riferiscono alle caratteristiche architettoniche ed impiantistiche peculiari dell'uso cui sono destinati gli immobili (residenziale, direzionale, commerciale, industriale, destinazione speciale, altro, etc.).

Quindi per la determinazione del Valore attuale Commerciale, della casa singola con area cortiliva di pertinenza, oggetto del presente rapporto di valutazione, si è tenuto conto delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le superficie, la tipologia costruttiva, la dotazione degli impianti tecnologici, il grado delle finiture, la classificazione delle aree in base al P.R.G. vigente, l'efficienza delle opere di urbanizzazione, la richiesta sul mercato di immobili simili e gli altri fattori determinanti ai fini della stima stessa.

Nel caso specifico dopo quanto esposto, e da analisi fatte sul mercato, si è ritenuto equo attribuire alla unità immobiliare in esame i seguenti valori unitari:

- ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA DI PERTINENZA: € 180,00 al mq.

Quindi mediante l'applicazione del seguente principio:

$$V_x = (\sum V_i / \sum V_{Pi}) * P_x$$

dove:

V_x = più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione;

$\sum V_i$ = sommatoria dei valori di mercato degli n beni simili messi a confronto con quello da stimare;

$\sum P_i$ = sommatoria delle superfici note) dei beni simili;

P_x = più parametro di confronto del bene da stimare (superficie).

I parametri tecnici ed economici sono rispettivamente la superficie commerciale espresso in mq ed il valore medio unitario espresso in Euro/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Adria (RO) e Rovigo;

Ufficio tecnico di Gavello (RO);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operanti nella zona dei Comuni in cui si trova l'immobile;

Per poter applicare tale metodo di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie d'accertamenti circa compravendita d'immobili e di aree simili a quelli oggetto della presente valutazione e richiedere i prezzi in zona.

Il sottoscritto si è, inoltre, avvalso di dati desunti da vari manuali di consulenza immobiliare e proutari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 180,00;

Altre fonti di informazione: Il sottoscritto si è inoltre avvalso di dati desunti da vari manuali di consulenza immobiliare e proutari.

Sono stati recuperate da siti internet, che si occupano di vendita immobiliare a uso abitativo/residenziale, da colloqui avuti con operatori del settore immobiliare, liberi professionisti operanti nella zona, dalla conoscenza diretta del settore immobiliare e dalla propria esperienza personale in materia di stima immobiliare.

Bibliografia di Riferimento:

INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2013) in particolare:

- I concetti fondamentali dei principi di valutazione generalmente accettati (GAVP);
- Il codice di condotta;
- IVS 1 Valutazioni basate sul valore di mercato;
- IVS 2 Basi diverse dal valore di mercato;
- IVS 3 Rapporto di Valutazione;
- TECNOBORSA (2011): Codice delle valutazioni Immobiliari 4^a Edizione, TECNOBORSA Editore;
- MARCO SIMONOTTI (2011): Valutazione Immobiliare Standard, 3^a Edizione STIMATRIX Editore;



- MARCO SIMONOTTI (2006): Metodi di stima immobiliare, Dario Flaccovio Editore;
- UNI (11558:2014): Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza UNI;
- UNI (11612:2015): Stima del valore di mercato degli immobili UNI;
- ABI (2015): Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie;
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): Due Diligence Immobiliare, DEI Editore;
- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): Manuale Operativo delle Stime Immobiliari;
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): Annuario Immobiliare;
- Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.;
- SILVIO REZZONICO (2000): I reati edilizi, ed il S.

8.3 Valutazione corpi:

A - ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.170,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE PRINCIPALE P.T.-1-2	280,00	€ 180,00	€ 50.400,00
VANI ACCESSORI P.T.-1	76,50	€ 180,00	€ 13.770,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.170,00
Valore corpo			€ 64.170,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 64.170,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 64.170,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA	Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]	356,50	€ 64.170,00	€ 64.170,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 9.625,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Intervento di pulizia e smaltimento guano e piccioni con successiva disinfezione degli ambienti contaminati, importo stimato	€ 2.000,00
Lavori di completa pulizia dell'intero fabbricato contenente sterpaglie e vegetazione incolta	€ 1.500,00
Smatimento della copertura in eternit, stimata a corpo	€ 3.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 44.044,50**



LOTTO UNICO
PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO A
€ 44.000,00 (Euro quarantaquattromila/00)

Documentazione inserita nel fascicolo degli allegati unito alla presente relazione:

Allegato 1 - documentazione fotografica;

Allegato 2 – documentazione catastale aggiornata/attuale (tabulati di visure Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, estratti di mappa e planimetrie Catasto Fabbricati);

Allegato 3 - documentazione urbanistica (certificato di destinazione urbanistica aggiornato, copie dei provvedimenti urbanistico - amministrativi indicati in relazione);

Allegato 4 - documentazione ipotecaria aggiornata/attuale (titolo di provenienza, visure aggiornate) documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. (tratta dal fascicolo d'Ufficio).

La presente relazione di stima e la documentazione di corredo, sarà depositata in forma cartacea ed in file, quest'ultima mediante trasmissione telematica.

Copia di tutto l'elaborato peritale, in formato digitale e unitamente al video-filmato dei luoghi, sarà consegnato alla Ediservice s.r.l. su supporto informatico.

Ad avvenuto deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, copia della sola relazione di stima sarà trasmessa all'esecutato a mezzo servizio postale ed al creditore procedente, a quelli intervenuti ed il custode giudiziario mediante e-mail.

Data di generazione:

29 Agosto 2024

L'Esperto alla stima
Geom. Mirko Daziale

