

E.I. 185/2023
BANCA C.C. DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO
BANCA ANNIA SOC.COOP.

INCARICO COD. CTU 677



LOTTO UNICO
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI VILLETTA SINGOLA SU 2 PIANI
CON SCOPERTO A TAGLIO DI PO

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
19/02/24	Geom. Targa Federica

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
1	07/04/24	Ing. Moro Enrico	

PERIZIA REVISIONATA IN IPOTESI DI ASSENZA CONTRATTO DI AFFITTO

G.E.: DOTT. MARCO PESOLI
CUSTODE GIUD.RIO: I.V.G.






Tribunale di Rovigo
CANCELLERIA FALLIMENTARE

E.I. 185/2023
contro: [REDACTED]

Giudice Delegato: **Dott. MARCO PESOLI**
Custode Giudiziario: **I.V.G.**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico

QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI VILLETTA SINGOLA SU 2 PIANI
CON SCOPERTO A TAGLIO DI PO

REV 1: CASO DI INOPPONIBILITA' CONTRATTO DI AFFITTO

Esperto alla stima: Ing. Enrico Moro
Codice fiscale: MRONRC57M19H620Y
Partita IVA: 01016030296
Studio in: Via Cavallotti 26 - 45100 Rovigo
Telefono: 0425 411051
Fax: 0425 411051
Email: ingmoro@ingmoro.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA di 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di villetta singola su 2 piani, con scoperto, con stradello esclusivo da via Del Giubileo civico 1261 (catastale 1279) comune di TAGLIO DI PO.

Lotto: UNICO

Corpo: A

Categoria: abitazione [A3]

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI TAGLIO DI PO sezione URBANA Taglio di Po

- **foglio TP 29 particella 177 subalterno 1,**

Classamento: Rendita: Euro 836,66

Categoria A/7), Classe 1, Consistenza 9 vani, Indirizzo: VIA DEL GIUBILEO n. 1279 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 285 m2 Totale escluse aree scoperte: 241 m2

CATASTO TERRENI

COMUNE DI TAGLIO DI PO sezione Taglio di Po

- **foglio 29 particella 177** ente urbano mq. 2433
- **foglio 29 particella 196** orto mq. 469
- **foglio 29 particella 198** orto mq. 101
- **foglio 29 particella 200** orto mq. 81

Confini intero lotto:

nord mappale 197, 199, 201

est mappale 201 e 182

sud mappale 182, 176 e 178

ovest mappale 171 e strada comunale

2. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da [REDACTED] e dal conduttore con contratto d'affitto trascritto il 29/09/2023 - RP 4100 RG 5463 notaio FORMICOLA MARZIA TOMMASINA Repertorio 72060/16450 del 27/09/2023 - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Il sottoscritto in data 02/04 depositava relazione sulla congruità del canone di affitto, tenendo conto del fatto che lo stesso prevede comunque l'occupazione dell'intero immobile come da ordinanza G.E del 22/3/04, concludendo che: non sia congruo, corrispondendo circa a metà del canone ritenuto equo, ottenuto come più sopra riportato.

Con ordinanza del 02/04/24 Il Giudice dell'esecuzione, rilevava che si prospetta l'emissione di un ordine di liberazione ai sensi dell'art. 2923 c.c. (...) sarà consentita l'occupazione dell'immobile staggito a [REDACTED] sino al trasferimento del bene.

3. Prezzo

Bene: QUOTA di 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di villetta singola su 2 piani, con scoperto, con stradello esclusivo da via Del Giubileo civico 1261 (catastale 1279) comune di TAGLIO DI PO.

Lotto unico

Valore complessivo intero: € 195.243,00

Valore che si arrotonda ad: €195.000



PREMESSA: Con nomina dell'1/12/23 il sottoscritto CTU riceveva incarico di redigere valutazione di stima di immobile oggetto di esecuz. Imm.re n° 185/23, depositando relativa perizia in data 20/02/24.

Al cap.3 della perizia : Stato di possesso si riportava:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da [REDACTED] e dal conduttore con contratto d'affitto trascritto il 29/09/2023 - RP 4100 RG 5463 notaio FORMICOLA MARZIA TOMMASINA Rep. 72060/16450 del 27/09/2023 - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

In sede di udienza del 22/3/04 il sig. G.E., dopo aver attentamente analizzato il contratto di affitto, e quanto ivi riportato, con riguardo alla congruità del canone, invitava il CTU a procedere alla stima di congruità del contratto tenendo conto del fatto che lo stesso prevede comunque l'occupazione dell'intero immobile, a prescindere dal fatto che l'esecutato si riservi di continuare ad abitare in una stanza per prestare assistenza al conduttore.

Il sottoscritto in data 02/04 depositava relazione sulla congruità del canone di affitto, concludendo che: *Considerando, come da specifico quesito del sig. G.E., che il contratto prevede comunque l'occupazione dell'intero immobile, si ritiene che il canone riportato in contratto, pari ad euro 420/mese non sia congruo, corrispondendo circa a metà del canone ritenuto equo, ottenuto come più sopra riportato.*

Con ordinanza del 02/04/24 *Il Giudice dell'esecuzione, visto il verbale di udienza del 22.3.2024 e letta l'integrazione di perizia depositata il 02/04/2024 da MORO ENRICO; rilevato che si prospetta l'emissione di un ordine di liberazione ai sensi dell'art. 2923 c.c. (...) – salvo comportamenti ostruzionistici – sarà consentita l'occupazione dell'immobile staggito a [REDACTED] sino al trasferimento del bene.*

Si redige pertanto la presente perizia in aggiornamento considerando l'ipotesi che il contratto non sia opponibile ed anzi venga rescisso in quanto il canone non è congruo.



**Comune di TAGLIO DI PO
Via Del Giubileo civico 1261**

Lotto: unico

1.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Bene: QUOTA di 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di villa singola su 2 piani, con scoperto, con stradello esclusivo da via Del Giubileo civico 1261 (catastale 1279) comune di TAGLIO DI PO.

Estratto immagine Google Maps



Estratto immagine sito Stimatrix ADE



Identificativo corpo: A**Villetta singola con scoperto e stradello, in via del Giubileo 1261, Taglio di Po**Quota e tipologia del diritto**1/1 di PIENA proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

Proprieta' 1/1

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI TAGLIO DI PO sezione URBANA Taglio di Po

- **foglio TP 29 particella 177 subalterno 1,**

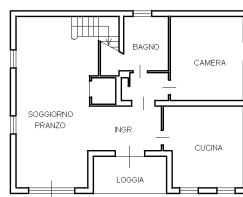
Classamento: Rendita: Euro 836,66

Categoria A/7), Classe 1, Consistenza 9 vani, Indirizzo: VIA DEL GIUBILEO n. 1279 Piano T-1

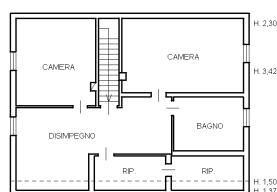
Dati di superficie: Totale: 285 m2 Totale escluse aree scoperte: 241 m2

Derivante da:

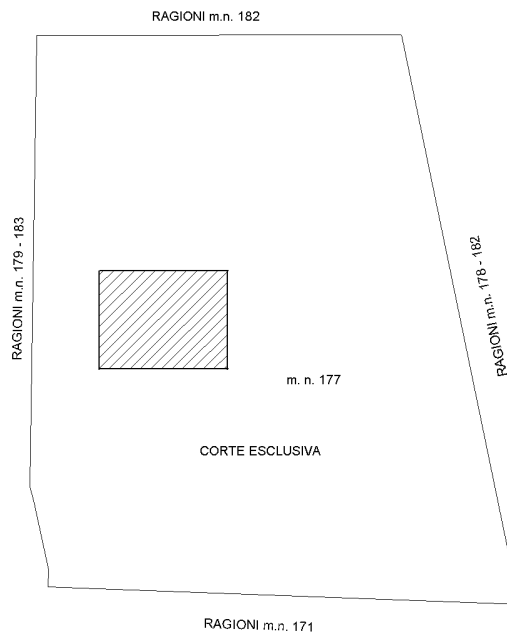
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2020 Pratica n. RO0002491 in atti dal 20/01/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 908.1/2020)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2018 Pratica n. RO0022457 in atti dal 16/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6201.1/2018)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/07/2016 Pratica n. RO0033659 in atti dal 05/07/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6699.1/2016)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 29/12/2015 Pratica n. RO0075013 in atti dal 29/12/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 21777.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2006 Pratica n. RO0096531 in atti dal 20/12/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8595.1/2006)
- COSTITUZIONE del 20/12/2006 Pratica n. RO0096275 in atti dal 20/12/2006 COSTITUZIONE (n. 1365.1/2006)

Planimetria mapp. 177 Sub 1 rappresentata non in scalaPIANO TERRA
H. 2,79 mt

PIANO PRIMO



PIANO TERRA



CATASTO TERRENI

COMUNE DI TAGLIO DI PO sezione Taglio di Po

- foglio 29 particella 177 ente urbano mq. 2433
- foglio 29 particella 196 orto mq. 469
- foglio 29 particella 198 orto mq. 101
- foglio 29 particella 200 orto mq. 81

Estratto di mappa riprodotto non in scala



Confini intero lotto:

nord mappale 197, 199, 201

est mappale 201 e 182

sud mappale 182, 176 e 178

ovest mappale 171 e strada comunale



Conformità catastale: non Conforme

a seguito del sopralluogo agli immobili la situazione appare sostanzialmente congruente con quanto riportato nelle planimetrie catastali. Non si sono verificate le altezze né le singole misure. Al p.1 è stata tolta la tramezza verso il sottotetto ispezionabile ampliando il disimpegno. Alcuni locali sono utilizzati con diverse destinazioni d'uso, ma mancano ancora mobili ed arredi. Pertanto non si può attestare la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Bene: QUOTA di 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di villetta singola su 2 piani, con scoperto, con stradello esclusivo da via Del Giubileo civico 1261 (catastale 1279) comune di TAGLIO DI PO.

Caratteristiche zona: agricola-residenziale

Area urbanistica: agricola

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

Caratteristiche zone limitrofe: periferia Taglio di Po

3. STATO DI POSSESSO:**Stato di possesso**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da [REDACTED] e dal conduttore con contratto d'affitto trascritto il 29/09/2023 - RP 4100 RG 5463 notaio FORMICOLA MARZIA TOMMASINA Repertorio 72060/16450 del 27/09/2023 - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Art 2 del contratto : *Il contratto è stipulato per la durata di anni dieci, dal 5 settembre 2023 al 4 settembre 2033 e si intenderà rinnovato per altri nove anni nell'ipotesi in cui la locatrice non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431*

Si evidenzia che il conduttore è [REDACTED], e che lo stesso dichiara di essere [REDACTED] e prevede quindi che la [REDACTED] rimanga ad abitarvi dividendo gli spazi col conduttore.

Il sottoscritto CTU ha richiesto in data 04/01/2024 all'ufficio anagrafe del comune di Taglio di Po il rilascio del certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante degli immobili, e come da risposta del lo stesso ufficio sia il conduttore del contratto che la [REDACTED] hanno residenza dal 31/12/2021 a tutt'oggi (data del rilascio certificato)

In sede di udienza del 22/3/04 il sig. G.E., dopo aver attentamente analizzato il contratto di affitto, e quanto ivi riportato, con riguardo alla congruità del canone, invitava il CTU a procedere alla stima di congruità del contratto tenendo conto del fatto che lo stesso prevede comunque l'occupazione dell'intero immobile, a prescindere dal fatto che [REDACTED] si riservi di continuare ad abitare in una stanza per prestare assistenza al conduttore.

Il sottoscritto in data 02/04 depositava relazione sulla congruità del canone di affitto, concludendo che: Considerando, come da specifico quesito del sig. G.E., che il contratto prevede comunque l'occupazione dell'intero immobile, si ritiene che il canone riportato in contratto, pari ad euro 420/mese non sia congruo, corrispondendo circa a metà del canone ritenuto equo, ottenuto come più sopra riportato.

Con ordinanza del 02/04/24 Il Giudice dell'esecuzione, visto il verbale di udienza del 22.3.2024 e letta l'integrazione di perizia depositata il 02/04/2024 da MORO ENRICO; rilevato che si prospetta l'emissione di un ordine di liberazione ai sensi dell'art. 2923 c.c. (...) – salvo comportamenti ostruzionistici – sarà consentita l'occupazione dell'immobile staggito a [REDACTED] sino al trasferimento del bene.

Si redige pertanto la presente perizia in aggiornamento considerando l'ipotesi che il contratto non sia opponibile ed anzi venga rescisso in quanto il canone non è congruo.

In tale ipotesi l'immobile quindi è da ritenersi libero al momento del trasferimento.



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:

dalla documentazione ipo-catastale in atti non risultano trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio esaminato. Con verifica **del 04/01/2024** presso la Conservatoria di CHIoggIA, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi

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

Dall'atto di provenienza l'esecutato: " ... *dichiara di essere di stato libero* "

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Come meglio riportato nell'atto di compravendita (che si allega) Pubblico ufficiale FORMICOLA MARZIA TOMMASINA Repertorio 69537/14409 del 01/03/2018, TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/03/2018 - Registro Particolare 850 Registro Generale 1164

Si riporta:

*ART.6) La parte venditrice, come sopra costituita e rappresentata, garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità dell'immobile in oggetto nonchè la libertà dello stesso da pesi, censi, oneri, vincoli, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, diritti di terzi in genere, **ad eccezione del vincolo di destinazione d'uso autenticato dal Notaio Lidio Schiavi di Adria in data 11 gennaio 2002, Repertorio n. 86.468, registrato ad Adria in data 18 gennaio 2002 al n. 83 serie 2, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia in data 26 gennaio 2002 ai numeri 469 registro generale e 326 registro particolare e del vincolo di destinazione d'uso autenticato dal Notaio Lidio Schiavi di Adria in data 9 dicembre 2002, Repertorio n. 90.668, registrato ad Adria in data 11 dicembre 2002 al n. 1176 serie 2, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia in data 14 dicembre 2002 ai numeri 8027 registro generale e 5212 registro particolare.***

I [REDACTED] NELLA LORO QUALITÀ DI AVENTI TITOLO HANNO SOTTOPOSTO A VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO FINO ALLA VARIAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO INTERESSANTE LA ZONA, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE REGIONALE VENETA 5 MARZO 1985 N.24, L'ANNESSO RUSTICO DA EDIFICARSI SUL TERRENO SITO IN COMUNE DI TAGLIO DI PO DI CUI AL QUADRO B).

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: servitù:

Come meglio riportato nell'atto di compravendita (che si allega) Pubblico ufficiale FORMICOLA MARZIA TOMMASINA Repertorio 69537/14409 del 01/03/2018, TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/03/2018 - Registro Particolare 850 Registro Generale 1164

Si riporta:

*ART.3) L'immobile in oggetto viene venduto nello stato di fatto in cui si trova ben noto alla parte acquirente, con tutti gli accessori, le accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù ed oneri reali attivi e passivi azioni e ragioni, diritti e comproprietà condominiali, in particolare con la **servitù perpetua ed incondizionata di passaggio e transito per persone e veicoli di qualsiasi genere** costituita con atto a rogito Notaio Carlo Alberto Alberti di Fiscaglia in data 20 settembre 2017, Repertorio n. 121.664, registrato a Comacchio in data 27 settembre 2017 al n. 2013 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia in data 27 settembre 2017 ai numeri 5470 registro generale e 3831 registro particolare, a carico dei mappali n. 196, 198 e 200 del foglio 29 del Catasto Terreni di Taglio di Po e a favore dei mappali n. 176, 178, 197, 199, 201 e 182 del foglio 29 del Catasto Terreni di Taglio di Po.*

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE CONTRO del 06/03/2018 - Registro Particolare 173 Registro Generale**



1165 Pubblico ufficiale FORMICOLA MARZIA TOMMASINA Repertorio 69538/14410 del 01/03/2018 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOCIETA' COOPERATIVA sede Cartura (PD) CF. 00285800280 contro [REDACTED]
 Importo totale € 247.500,00, importo capitale € 165.000,00

- **ISCRIZIONE CONTRO del 30/09/2020 - Registro Particolare 638 Registro Generale 4534** Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI ROMA Repertorio 597 del 13/01/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] contro [REDACTED]
 Importo totale € 2.000,00, importo capitale € 919,76

- **ISCRIZIONE CONTRO del 05/12/2022 - Registro Particolare 1089 Registro Generale 7420** Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1481/9922 del 02/12/2022 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede Roma Cf. 13756881002 contro [REDACTED]
 Importo totale € 50.185,74 importo capitale € 25.092,87

4.2.2 Pignoramenti:

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 14/11/2023 - Registro Particolare 4812 Registro Generale 6391** Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 2273/2023 del 20/10/2023 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO – BANCA ANNIA SOC.COOP. sede Cartura (PD) contro [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di CHIOGGIA - eseguita in data: 04/01/2024 (allegata)

4.3 Misure Penali Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Attestazione Prestazione Energetica:

Come meglio riportato nell'atto di compravendita (che si allega) Pubblico ufficiale FORMICOLA MARZIA TOMMASINA Repertorio 69537/14409 del 01/03/2018, TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/03/2018 - Registro Particolare 850 Registro Generale 1164: *con riguardo al fabbricato in oggetto è stato predisposto l'attestato di prestazione energetica codice 18068/2018 in data 26 febbraio 2018 dal Professionista abilitato [REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ferrara con il n. [REDACTED]* Che lo classifica in classe E

Altre informazioni:

Servitù come meglio descritta la punto 4.1.4.

Si evidenzia che è attivo contratto di locazione ultranovennale a favore de [REDACTED] (vedasi p.to 3: stato di possesso)



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:**Proprietà da ante ventennio al 22/04/2015**

[REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di [REDACTED]

Proprietà dal 22/04/2015 al 28/01/2016

[REDACTED] Proprietà 1/4

[REDACTED] Proprietà 3/4

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/04/2015 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] - UU Sede ADRIA (RO) Registrazione Volume 9990 n. 603 registrato in data 15/12/2015 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 5327.2/2015 - Pratica n. RO0074767 in atti dal 28/12/2015

Proprietà dal 28/01/2016 al 01/03/2018

[REDACTED] Usufrutto 3/4

[REDACTED] Nuda proprietà 3/4

DATI DERIVANTI DA Atto del 28/01/2016 Pubblico ufficiale FORMICOLA MARZIA TOMMASIN Sede PORTO VIRO (RO) Repertorio n. 68352 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 549.1/2016 Reparto PI di CHIOGGIA in atti dal 18/02/2

Proprietà dal 28/01/2016 al 01/03/2018

[REDACTED] Proprietà 1/1

Pubblico ufficiale FORMICOLA MARZIA TOMMASINA Repertorio 69537/14409 del 01/03/2018, TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/03/2018 - Registro Particolare 850 Registro Generale 1164

7. PRATICHE EDILIZIE:

dalle ricerche presso l'U.T.Com.le di Taglio di Po, al fine di verificare la conformità urbanistica il preposto ufficio

il fabbricato in oggetto è stato costruito in virtù di **Concessione edilizia n. 62/2002** rilasciata dal Comune di Taglio di Po in data 22 gennaio 2003, protocollo n. 4880/02 e

successiva **variante n. 89/2005** rilasciata dal Comune di Taglio di Po in data 28 febbraio 2006, protocollo n. 8964;

per spostamento del sedime di fabbricato rispetto alla collocazione iniziale di progetto è stata presentata al Comune di Taglio di Po in data **12 aprile 2005 protocollo n. 4326, Denuncia di inizio attività edilizia** (il relativo Certificato di Agibilità è stato rilasciato dal Comune di Taglio di Po in data 23 gennaio 2007 per lavori iniziati in data 24 gennaio 2003 ed ultimati in data 21 dicembre 2006);

per ristrutturazione edilizia, cambio d'uso da annesso rustico a residenziale è stato rilasciato dal Comune di Taglio di Po in data 30 gennaio 2018, **Permesso di costruire n.SUE17/040**, protocollo n. 8969, pratica n. SUE17/040 per accertamento di Conformità in seguito a ristrutturazione edilizia - cambio d'uso da annesso rustico a residenziale in questo Comune Via Del Giubileo 1279 sull'area distinto al catasto: Foglio 29 mappale 177.

Come risulta dalla autorizzazione: *La domanda di agibilità di quanto edificato, deve essere proposta all'Ufficio Tecnico Comunale con la prova dell'avvenuto accatastamento, ed il relativo certificato di agibilità verrà rilasciato solo dopo aver acquisito anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati.*

Nella pratica Suap non è presente fine lavori nè richiesta di abitabilità. Essendo la pratica scaduta



sarà da produrre tutta la documentazione necessaria per l'ottenimento della agibilità

7.1 Conformità edilizia: a seguito del sopralluogo agli immobili la situazione appare sostanzialmente congruente con quanto riportato nelle planimetrie delle formalità concesionate. Non si sono verificate le altezze né le singole misure. Al p.1 è stata tolta la tramezza verso il sottotetto ispezionabile ampliando il disimpegno. Alcuni locali sono utilizzati con diverse destinazioni d'uso, ma mancano ancora mobili ed arredi.

Pertanto non si può attestare la conformità edilizia.

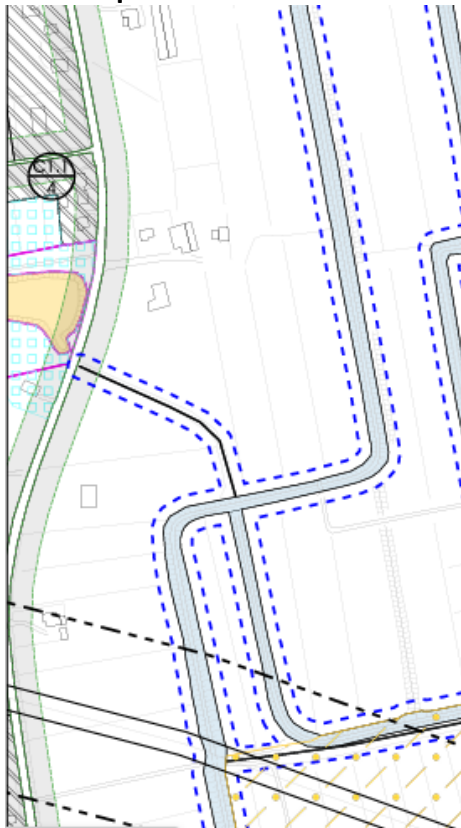
Vi è casetta per attrezzi che non risulta dalle concessioni ma non si esclude che potrebbe essere ammessa da regolamento edilizio

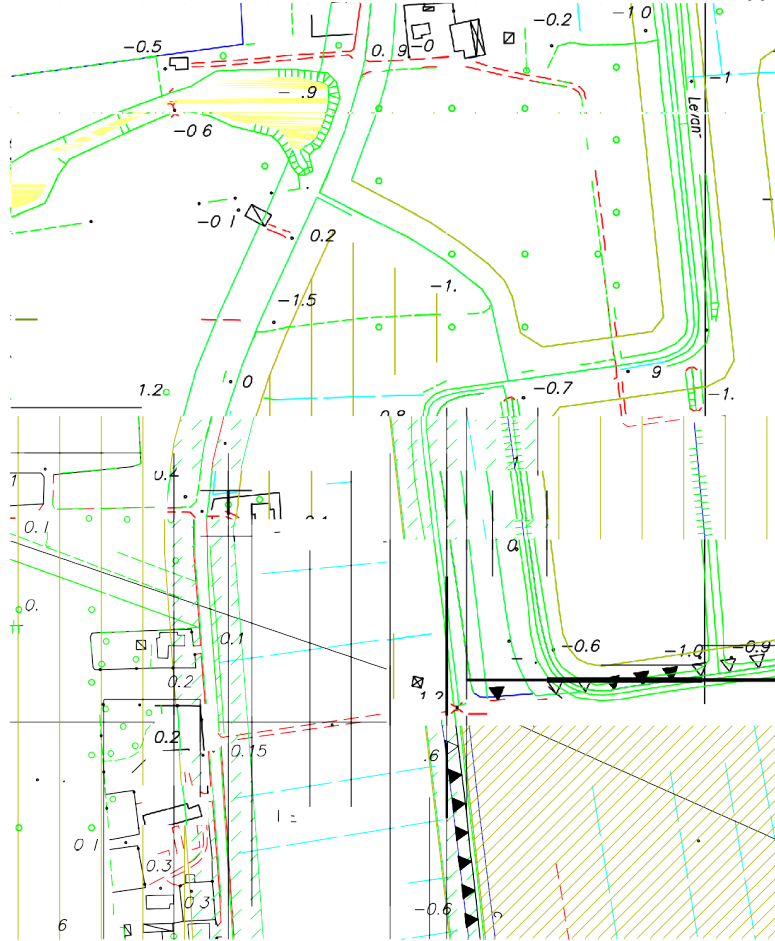
Per i costi previsti per la regolarizzazione, fino ad ottenimento di agibilità, comprese certificazioni e regolarizzaz. Catastale, si prevede una spesa indicativa e presunta di **euro 5.000**

7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO:

E3 sottozona agricola

Vincoli paesaggistici per corsi d'acqua





Descrizione: di cui ai fabbricati di cui a punto A, villetta con area pertinenziale e stradello

Trattasi di villetta singola in buono stato con ampio scoperto, sito in periferia a sud del paese di Taglio di Po. Tutta l'area è recintata e piantumata (siepe ed alberi), aree a prato. La casa è su rilievo più alto rispetto al piano di campagna. Viabilità interna di accesso e parcheggio. in proprietà Stradello di accesso da strada principale. Marciapiede attorno alla casa, molto ampio sul davanti. Strutture in murature solai laterocemento. Pavimenti in legno e piastrelle grandi di ceramica. Pareti a civile e tinteggiate. Rivestimenti nei bagni. Riscaldamento a pavimento, e con caminetto a legna. Predisposto impianto fotovoltaico e domotica varia, predisposto condizionamento. Serramenti pvc o legno. Impianti apparentemente a norma. Macchie di muffa su camera in alto a N/E. scale in marmo. Balconi in legno. Spazi ampi e luminosi, molto funzionali. Si sviluppa al p.t.; loggia ingresso cucina ampio soggiorno pranzo con caminetto, camera, anti e bagno; al p.1. ampio disimpegno (comprende ex ripostiglio), ripost. sottotetto, ampio bagno, camera, 2^ camera. Il tutto si presenta in buono stato d'uso e manutenzione.

TABELLA DELLE SUPERFICI

Mt 10 x 13 su due piani = 260 mq
Area scoperta a giardino mq 2.430 lordi

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato utilizzando, per la definizione del valore unitario, il criterio del costo di ricostruzione, ritenuto rispondente alle metodologie suggerite dagli IVS – INTERNATIONAL VALUTATION STANDARDS, (metodo del coast ap-



proach), applicando le dovute rettifiche e riduzioni del caso.

Per le peculiarità specifiche dell'immobile in oggetto, e la scarsità di dati relativi a vendite di immobili comparabili, non si ritiene infatti applicabile il metodo più frequentemente suggerito del Market Comparison Approach, cioè del confronto con il valore di altri immobili "comparabili", per tipologie, dimensioni e posizione, che risultino oggetto di compravendite recenti. Non si sono reperiti casi di compravendite per ville singole a Taglio di Po da ritenere Comparabili.

Per le ragioni sopra esposte, si ritiene che il metodo di stima da adottare per questa tipologia di immobili è quello del Cost Approach o Metodo dei Costi, che porta a determinare il valore di un immobile attraverso il costo di ricostruzione dell'edificio deprezzato per la vetustà attuale.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

VALORE A NUOVO: Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi ed a un dato ciclo realizzativo. Pertanto, il costo di ricostruzione non è altro che il costo di ricostruzione di un esatto duplicato dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione.

I costi di costruzione a nuovo sono stati ottenuti utilizzando l'applicazione online del Cresme – centro ricerche economiche sociologiche di mercato edilizio – costruzioni che per il caso di case a Taglio di Po delle superfici e caratteristiche in oggetto indica un costo di costruzione di 1.373 eu/mq.

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento è dato mediante l'applicazione della seguente formula:

Costo deprezzato lineare = $C_n * [1 - (t/n)]$

dove: C_n = costo a nuovo, t = vetustà, n = vita utile immobile

Dalla documentazione esaminata si deduce che il fabbricato è stato finito (ultimi interventi) nel 2007, pertanto la vetustà è stimata di anni 17. La vita utile dell'immobile considerata è di anni 50. Si otterrà pertanto il costo unitario di ricostruzione pari a:

costo = euro /mq = $1.373 \times (1 - 17/50) = 906 \text{ Eu/mq}$

Nella definizione del valore di mercato, si deve tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali:

- le caratteristiche intrinseche della zona quali posizione, sviluppo commerciale e dei servizi nella zona (area in zona periferica a Taglio di Po)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (buone)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (buone);
- la vetustà del fabbricato (anno 2007);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (buono);
- la superficie (immobile con superfici esuberanti per le richieste medie);
- la tipologia costruttiva (fabbricati per abitaz.);
- la dotazione degli impianti tecnologici (predisposti);
- il grado delle finiture (buone);
- le tecniche costruttive (murature e opere in c.a.);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente (agricolo con vincoli);
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (bassa);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (media);

In merito al più probabile valore adottato, si è fatto riferimento a quello derivante dalle applicazioni summenzionate, in relazione ai coefficienti funzionali e posizionali, oltre a quelli relativi alla vetustà, allo stato di conservazione, ai costi previsti.

Date le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ed in particolare alle superfici esuberanti, ed alla posizione decentrata, , **si ritiene di applicare come valore unitario di stima : € 850/mq**



VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI.

Valorizzazione corpi: considerando i criteri come sopra esposti si ottengono i valori degli immobili, come da tabella seguente:

tipo	mq	€	valore
casa	260	850	221000
area	2430	6	14580
			235580

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE (Superficie Esterna Lorda - SEL)

Al fine di uniformare la determinazione della superficie commerciale degli immobili, ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI in data 14/12/2015, sono stati adottati i seguenti rapporti mercantili:

per ogni diversa tipologia di superficie si applica coeff. Pari ad 1,0 per casa

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle misure delle planimetrie concessionate che non sono state verificate sul posto. la valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

La sup. dell'area scoperta corrisponde al dato catastale

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia; agenzie imm.ri della zona, riferimento a vendite con aste giudiziarie di immobili, esperienza personale del CTU, Google Earth, principali siti immobiliari internet

8.3 Valutazione corpi:

Vendita in unico lotto di:

PIENA proprietà di:

VILLA CON SCOPERTO

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 235.580**

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%) **€ - 35.337,70**

Riduzione per costi di regolarizzazione amministrativa e catastale **€ - 5.000,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 195.243,00**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 195.000,00**

Allegati

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 04/01/2024
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali
- ALL.TO 5) atti U.T.Com.le

Data 07/04/2024

IL TECNICO
[Firma]