

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVIGO  
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
promossa da:  
MARTE SPV S.R.L.  
contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. 112/2024  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13/12/2024 ore 11.00  
Giudice delle Esecuzioni: DOTT. MARCO PESOLI  
Custode Giudiziario: IVG ROVIGO



RAPPORTO DI STIMA  
LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Geom. Gian Luigi Targa  
Codice fiscale: TRGGLG59D11H620N  
Studio in: Via San Gregorio 35 - 45100 Concadirame - Rovigo  
Telefono: 347 4896639  
Fax: 0425 930593  
Email: gianluigitarga@gmail.com



Pec: gianluigi.targa@geopec.it

**INCARICO CONFERITO**

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente: ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiati che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell'Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi, da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario. 1-PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione ( città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano ( es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali ( precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre Trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso ( es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ( es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi ( data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel



lotto ( un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL ( Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene ( tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle 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, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli. 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.



Bene in CENESELLI (RO), in via CESARE BATTISTI n. 251

## LOTTO UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? La documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio telematico, costituita da certificazione notarile, è risultata completa. La situazione dell'esecutato è stata aggiornata dal sottoscritto al 11/11/2024.

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

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

Piena proprietà in capo all'esecutato di porzione di edificio di tipologia accostata di vecchia edificazione, disposta ai piani terra e primo, e di porzione di manufatto staccato destinato a ripostiglio, il tutto situato in posizione semicentrale rispetto al centro abitato di Ceneselli.



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







- la planimetria catastale in atti, è risultata sostanzialmente conforme allo stato di fatto dei luoghi;
- nell'estratto di mappa del catasto terreni il manufatto accessorio insistente sulla particella 619 non è risultato inserito in mappa, sebbene risulti rappresentato nella planimetria catastale urbana. Per le ragioni sopra esposte dovrà essere redatto un tipo mappale per inserire in mappa il sedime dell'edificio, in accordo con la proprietà confinante, in quanto trattasi di medesimo manufatto di più proprietà.

Quanto riscontrato, dovrà essere oggetto di rilievo con apposita strumentazione e successivamente dovrà essere redatto e presentato l'elaborato denominato Tipo Mappale per aggiornare la mappa catastale, il cui costo può quantificarsi in € 1.500,00.

In loco i confini sono individuati in parte con recinzioni fisse, in parte sono confusi con le proprietà adiacenti in quanto alcune aree risultano oggetto di servitù di passaggio del quale sarà meglio scritto ai punti successivi.

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.

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

Caratteristiche zona: normale, semicentrale

Area urbanistica: residenziale, a traffico scorrevole con parcheggi pubblici sufficienti

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

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi si trovano nel centro abitato di Ceneselli

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole

Importanti centri limitrofi: nulla da evidenziare

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Po a circa 3 km

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

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata libera, tanto che si è reso necessario accedere con il fabbro in quanto l'esecutato non si è presentato; per quanto scritto l'unità si trova nella disponibilità della procedura.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: l'aggiornamento ipotecario è stato effettuato dal sottoscritto alla data del 11/11/2024

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: alla data della compravendita avvenuta il 16/07/2009 l'esecutato si trovava coniugato in regime di separazione dei beni.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nulla è stato rilevato tra la documentazione esaminata 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: servitù di passaggio come da atto del Notaio Chinarelli del 08/10/1965 rep. 2439 trascritta a Rovigo il 02/11/1965 ai nn. 4421 R.G. 3698 R.P..

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo il 30/07/2009 ai nn. RG 7418 RP 1676

- importo ipoteca: € 280.000,00

- importo capitale: € 140.000,00

- a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

- contro [REDACTED]



- derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16/07/2009 rep. n. 10048/5692 del Notaio Michele Gambino di Bassano del Grappa.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Rovigo il 04/05/2011 ai nn. RG 4309 RP 2667

- a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

- contro [REDACTED]

- derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dal Tribunale di Rovigo (RO) notificato il 15/04/2011

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Rovigo il 04/07/2024 ai nn. RG 5628 RP 4135

- a favore di MARTE SPV SRL

- contro [REDACTED]

- derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dal Tribunale di Rovigo (RO) notificato il 06/06/2024

#### 4.2.3 Altre trascrizioni: nulla

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti: la documentazione è stata aggiornata dal sottoscritto alla data del 11/11/2024

#### 4.3 Misure Penali : nessuna.

#### 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: non pertinente

- Millesimi di proprietà: non esistono tabelle millesimali per la quantifica delle eventuali spese comuni

- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: da adattare

- Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla

- Attestazione Prestazione Energetica: non presente tra la documentazione esaminata

- Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

- Avvertenze ulteriori: agli effetti del D.M. del 22 Gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i. si precisa che non sono presenti le certificazioni relative alle conformità degli impianti.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'attuale proprietario dei beni sopra indicati è il Sig. [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

La proprietà gli è pervenuta mediante atto di compravendita del Notaio Michele Gambino di Bassano del Grappa (VI) del 16/07/2009 rep. 10047/5691, trascritto a Rovigo il 30/07/2009 ai nn. 7417 RG 4347 RP da potere di: [REDACTED]

I precedenti proprietari sono stati: [REDACTED]

In virtù di atto di compravendita ricevuto dal Notaio G. Chinarelli di Ferrara in data 14 Aprile 2003 al n. 40.515 del repertorio, registrato a Ferrara il 02 Maggio 2003 al n. 2027 e trascritto a Rovigo in data 09 Maggio 2003 ai nn. 4647/2713 da potere di [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

il 05/02/1959. Proprietarie da data antecedente il ventennio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceneselli sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla osta per esecuzione lavori di restauro e migliorie presso la sua casa di abitazione – richiesta [REDACTED] il 03/08/1972 – parere favorevole Commissione Edilizia del 30/08/1972
- Nulla osta per installazione cancellata su via Vittoria Nenni – richiesta da [REDACTED] il 22/11/1974 – parere favorevole Commissione Edilizia del 23/11/1974.
- Domanda di condono edilizio del 29/03/1986 prot. 1004 busta n. 84 intestata a [REDACTED] – rilascio concessione edilizia in sanatoria n. 192 del 27/02/2003 per modifiche prospettiche alla casa di abitazione.

### 7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Per la verifica della conformità sono state prese in considerazione la pratica del 30/08/1972 e quella del 27/02/2003.

La rappresentazione grafica rispetto allo stato di fatto dei luoghi è risultata sostanzialmente conforme e non sono state rilevate particolari criticità.

Per quanto riguarda il corpo staccato destinato a ripostiglio nulla è stato reperito presso l'Ufficio Tecnico di Ceneselli.

Dalla visione delle planimetrie catastali precedenti a quella attuale è stato possibile desumere che il manufatto esisteva già dal 1965, quindi antecedente al 01/09/1967.

Per quanto sopra scritto, essendo che lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale, non si prevede alcuna sanatoria.

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

Nota: quanto sopra scritto potrebbe subire delle modifiche nel caso di diverse indicazioni da parte degli uffici competenti e dai tecnici incaricati. Le eventuali variazioni di spesa che si dovessero verificare all'atto del compimento amministrativo e realizzativo, dovranno considerarsi comprese nella decurtazione del 15% applicata al prezzo di stima.

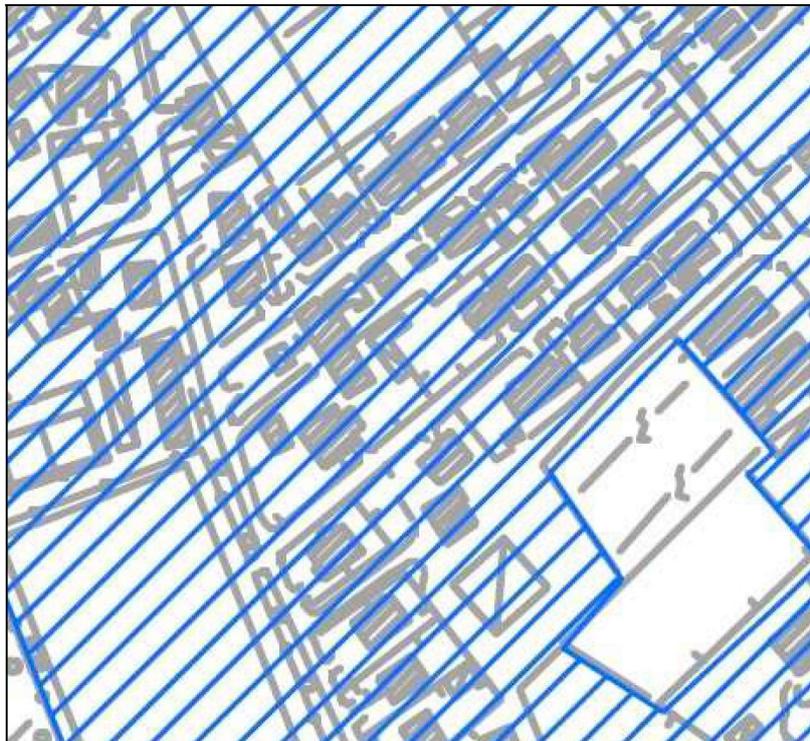
### 7.2 DESTINAZIONE URBANISTICA.

Art.22 - ZONA B2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO SEMIESTENSIVA





Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017



## Porzione di edificio di abitazione con accessorio staccato e corte esclusiva

La casa è ubicata nel Comune di Ceneselli nella Provincia di ROVIGO.

L'edificio, aderente ad altra unità si configura come parte di fabbricato di remota costruzione. Esso è ubicato a Sud-Est a circa 500 mt dal centro del paese, in Via Cesare Battisti n. 251.

Vi si accede, da Via Cesare Battisti con accesso carraio e pedonale da uno stradello privato gravato da servitù a favore della proprietà eseguita. Con piccolo cancello esclusivamente pedonale si può accedere alla proprietà anche da via V. Nenni lungo un vialetto ricavato al centro del mappale n. 822. La delimitazione sul fronte di Via V. Nenni è costituita da una recinzione con muretto in c.a. e ringhiera in ferro ad elementi verticali .

### UNITA' ABITATIVA

Consistenza immobiliare unità abitativa

Unità immobiliare con accesso da Via Cesare Battisti è così composta :

Piano Terra abitazione: ingresso, pranzo/soggiorno, Piano Primo: tre stanze da letto ed un bagno.

Consistenza immobiliare accessori

Unità immobiliare con accesso da Via Cesare Battisti è così composta :

Piano Terra abitazione: due ripostigli ed un wc, Piano Primo: un ripostiglio

Caratteristiche generali unità abitativa:

Copertura a falde, scala interna rampe in c.a. e rivestimento gradini ed alzate in elementi in monocottura. solai in laterocemento armato,

Terrazzino a sbalzo con balaustra in ferro.

Strutture verticali in muratura

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni a battente in legno e vetri semplici, tapparelle in pvc, porte in legno tamburate. Fori finestra e porte, d'ingresso e retrostante, dotati di controtelai in alluminio e vetro, manto di copertura in tegole di cemento, lattonerie lamiera verniciata

Pareti esterne in muratura in laterizio con intonaco a civile non tinteggiato

Pavimentazione interna materiale in piastrelle di ceramica di varia foggia, tipo e dimensione

Portoncino di ingresso con ante a battente in legno massiccio

Rivestimento cucina in piastrelle in ceramica

Rivestimento bagno In piastrelle in ceramica

Rivestimento Pareti e soffitti delle stanze con intonaco civile tinteggiato

Impianti:

Allacciamenti ai contatori dei servizi di forniture (energia elettrica, acqua e gas metano) dell'unità abitativa in oggetto. Elettrico sottotraccia non rilevate certificazioni di conformità. Gas tipologia: con tubazioni a vista

alimentazione: metano con caldaia posta all'interno del locale cucina rete di distribuzione con tubi in rame



Idrico tipologia: sottotraccia ; alimentazione: diretta da rete comunale  
non rilevate certificazioni di conformità. Termico: autonomo  
alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori:  
termosifoni in acciaio non rilevate certificazioni di conformità.

Lo stato di manutenzione scarso, presenta evidenti tracce di umidità di risalita soprattutto sulle murature e pavimenti al piano terra, sulla parte sottostante del poggiolo ad ovest, ed esternamente, anche con distacchi di intonaci, lungo i tre lati del fabbricato.

Attestato di Prestazione Energetica: Non è stata reperita la documentazione.

### LOCALI ACCESSORI

I locali accessori sono retrostanti all'abitazione sono parte di un edificio, su due piani, parzialmente anche in altra proprietà, presumibilmente realizzato ai primi del 1900.

Consistenza immobiliare

Piano Terra abitazione: due ripostigli ed un wc, Piano

Primo: ripostiglio.

Caratteristiche generali:

Strutture verticali in muratura, copertura a falde, ripida scala interna con struttura interamente in legno. solaio in travi e tavolato in legno,

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni a battente in legno e vetri semplici, scuri in legno porte in metallo ed in legno. Copertura in tegole di laterizio su struttura portante lignea, lattonerie, dove presenti, in lamiera verniciata Pareti esterne in muratura in laterizio con intonaco a civile non tinteggiato Pavimentazione interna con mattoni in laterizio ed altro materiale eterogeneo.

Elettrico

Visibili canalette esterne e qualche presa/interruttore. non rilevate certificazioni di conformità.

Non visibili altri impianti.

Stato di manutenzione scarso e comunque sufficiente all'utilizzo per il quale è deputato. Anche in esso sono presenti tracce di umidità di risalita e distacchi.

NB: le caratteristiche sopradescritte si devono ritenere sommariamente descrittive rimandando il maggiore dettaglio all'elaborato fotografico allegato.

Determinazione delle superfici.

Il calcolo della superficie commerciale è avvenuta adeguandosi a quanto indicato nelle Linee Guida dell'ABI - Associazione Bancaria Italiana - aggiornate nell'anno 2018 e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari interpretate dal SIM - Sistema Italiano di Misurazione, che definiscono i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. In questo caso, per quanto riguarda la superficie dell'accessorio è stato utilizzato il coefficiente mercantile/di riduzione 0,50 e per il poggiolo 0,30.



Le superfici sono state calcolate avendo come riferimento le rappresentazioni delle planimetrie catastali, effettuando in sede di sopralluogo le misurazioni.

La superficie indicata è quella Esterna Lorda (SEL); per quanto riguarda la superficie del terreno si indica la consistenza indicata nella visura catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq	Coeff.	Superficie commerciale mq
Edificio di abitazione – P.T. e P.1	SEL	114,82	1,00	114,82
Poggiolo – P.1	SEL	2,47	0,30	0,74
Accessorio staccato – P.T. e P.1	SEL	55,36	0,50	27,68
<b>TOTALI MQ COMMERCIALI</b>				
143,24				
Area scoperta (part. 803 + 822)	SUP. CAT.	327	1,00	327

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

### 8.1 Criterio di stima.

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile sarà il Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA) che si fonda sull'assunto elementare per il quale "il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI). A tale scopo il procedimento si prefigge di stimare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto.

In termini pratici l'MCA si articola nelle fasi seguenti:

- Analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- Rilevazione dei dati immobiliari;
- Scelta delle caratteristiche immobiliari;
- Compilazione della tabella dei dati;
- Stima dei prezzi marginali;
- Redazione della tabella di valutazione;
- Sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

#### 8.1.1 Analisi del segmento di mercato

"Il segmento di mercato costituisce l'unità non ulteriormente scindibile dell'analisi economicoestimativa del mercato immobiliare" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI).

Parametri ed indici mercantili



Localizzazione: centro-semicentro  
Tipo di Contratto: Compravendita  
Destinazione Prevalente: Residenziale  
Tipologia Edilizia: bifamiliare/accostata  
Indicazione dimensione dell'immobile: Medio

### 8.1.2 Comparabili

Definiscono l'insieme degli immobili di confronto con prezzo noto ed appartenenti al medesimo segmento di mercato o quello più prossimo all'oggetto di valutazione.

#### Campione dei dati immobiliari

I comparabili utilizzati per la stima sono ubicati nelle immediate vicinanze del Subject; di seguito i dati rinvenuti negli atti di compravendita dei comparabili:

Comparabile A – porzione di edificio di abitazione di tipologia accostata senza garage disposto ai piani terra e primo, compravenduto in data 02/11/2023 al prezzo di € 22.500, ubicato in Comune di Ceneselli (RO), in via Fabio Filzi n. 243, costruito in data antecedente il 01/09/1967, iscritto al N.C.E.U. Fg. 28 mapp. 319, bagni n. 1.

Comparabile B – porzione di edificio di abitazione di tipologia bifamiliare con garage disposto ai piani terra e primo, compravenduto in data 12/06/2023 al prezzo di € 28.500, ubicato in Comune di Ceneselli (RO), in via I° maggio n. 77, costruito in data antecedente il 01/09/1967 ed oggetto di successive pratiche nel 1987 e nel 2022, iscritto al N.C.E.U. Fg. 28 mapp. 377 sub. 2 e 6+7, bagni n. 1.

#### Determinazione delle consistenze.

Il calcolo della superficie commerciale è avvenuta adeguandosi a quanto indicato nelle Linee Guida dell'ABI - Associazione Bancaria Italiana - aggiornate nell'anno 2018 e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari interpretate dal SIM - Sistema Italiano di Misurazione, che definiscono i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare.

Le superfici sono state calcolate avendo come riferimento le planimetrie catastali.

La superficie indicata è quella Esterna Lorda (SEL).

N.B.: le eventuali parti ad uso comune non sono state considerate nel calcolo delle superfici, pertanto non valutate.

#### Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di informazioni e peculiarità che costituiscono, definiscono e, nella gran maggioranza dei casi, distinguono un determinato immobile. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ovvero che dipendono da aspetti esterni nel quale l'immobile è ubicato.

#### Caratteristiche Quantitative.

- Data (DAT): La caratteristica data identifica il momento della stipula di un atto o un contratto espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.
- Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che non richiede correzioni da parte di indici mercantili.



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

- Manutenzione (MAN): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione. Il numero più basso corrisponde ad una costruzione/ristrutturazione meno recente, mentre il numero più alto ad una più recente. La numerazione va da 1 (grado minimo) a 4 (grado massimo).

In questo caso, a tutti gli immobili è stato assegnato lo stesso stato manutentivo, quindi nessuna decurtazione o aggiunta è stata fatta.

### 8.1.3 Calcolo del valore di mercato

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

Tabella dei dati

Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (€)	22.500,00	28.500,00	Incognita
Data DAT (mesi)	12	17	0
Superficie principale SUP (mq)	104,10	153,43	114,82
Balconi BAL (mq)	2,70	3,81	2,47
Locale Accessorio ACC (mq)	8,60	32,73	55,36
Autorimessa BOX (mq)	0,00	20,37	0,00
Area esterna SUE (mq)	137,40	219,45	142,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1	1
Stato di manutenzione esterno ed interno STM (n)	2	2	2

### Indici mercantili

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ\(\annuale)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(ACC)/p(SUP)	0,600
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SUE)/p(SUP)	0,050

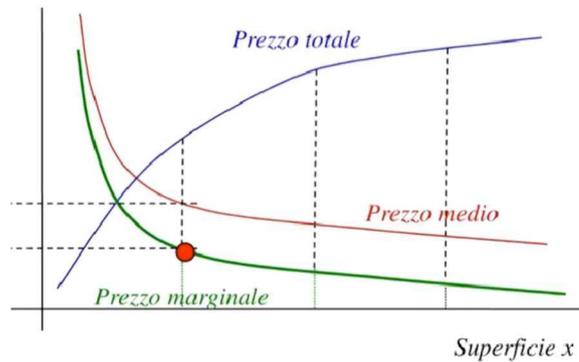
Calcolo superficie commerciale	
SUP commerciale comparabile A	116,94
SUP commerciale comparabile B	195,37
SUP commerciale subject	155,88
Calcolo del prezzo marginale	€/mq



Prezzo medio comparabile A	192,41
Prezzo medio comparabile B	145,88
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	145,88

**Analisi dei prezzi marginali**

Il prezzo marginale esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta la derivata del prezzo medio della caratteristica.



- Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale ("i" espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

- Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito col prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero la sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc.. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile ( $\pi$ ) ed il tutto moltiplicato sigma ( $\sigma$ ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Superficie Principale (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

- Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (Psup espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria ( $pSUP_i$  espresso in euro/mq):



$$pSUP_i = \delta_i pSUP$$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

ANALISI PREZZI	MARGINALI	
	p(...) A	p(...) B
Prezzo marginale		
p(DAT) (€/mese)	-18,75	-23,75
p(SUP) (€/mq)	145,88	145,88
p(BAL) (€/mq)	43,76	43,76
p(ACC)/p(SUP) (€/mq)	87,53	87,53
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	72,94	72,94
p(SUE)/p(SUP) (€/mq)	7,29	7,29
p(STM) (€)	20.000,00	20.000,00

#### Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento ( $P_x$  espresso sempre in euro) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza degli ammontare relativi alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

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

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (€)	22.500,00	28.500,00
DAT (€)	225,00	403,75
SUP (€)	1.563,81	-5.632,36
BAL (€)	-10,07	-58,64
ACC (€)	4.092,76	1.980,73
BOX (€)	0,00	-1.485,77
SUE (€)	33,55	-564,91
<b>PREZZI CORRETTI €</b>	<b>28.405,06</b>	<b>23.142,80</b>

#### Reconciliation e stima



Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei prezzi corretti individuati:

PREZZI CORRETTI	28.405,06	23.142,80
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	50,00%	50,00%
VALORE ATTESO	€ 25.773,93	

#### 8.2 Fonti di informazione.

I comparabili sono stati reperiti dal sito dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

#### 8.3 Valutazione corpo:

€ 25.773,93

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

- Più probabile valore di mercato	€	25.773,93
- Riduzione del valore del 15% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	€	3.866,09
- Decurtazione per regolarizzazione catastale	€	1.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 20.407,84

Prezzo di vendita del lotto che si arrotonda ad € 20.500,00  
(Euroventimilacinquecento//00centesimi)

#### Documentazione allegata:

- Allegato 1 ) relazione fotografica
- Allegato 2 ) visure catastali, estratto di mappa, planimetrie catastali
- Allegato 3 ) atto di provenienza
- Allegato 4 ) visure ipotecarie
- Allegato 5 ) documentazione edilizia - urbanistica
- Allegato 6 ) comparabili

Data 23/12/2024

L'Esperto alla stima  
geom. Gian Luigi Targa