

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **194/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18.04.2025 ore 12,00

Giudice Delle Esecuzioni: **D.ssa Rossana MARCADELLA**

Custode Giudiziario: **IVG Rovigo**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto UNICO (beni in quota di proprietà)

Esperto alla stima: Geom. Alessandro Finotelli
Codice fiscale: FNTLSN72M19H620E
Partita IVA: 01015080292
Studio in: Viale D. Piva n. 33 – 45100 Rovigo
Via Marconi n. 51/C – 35040 S. Elena (PD)
Contatto unico: 349 5708634
Email: alessandro.finotelli@gmail.com
Pec: alessandro.finotelli@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via G. Garibaldi n. 9 e Via Rocca n. 6A – Melara (Rovigo) cap. 45037

Lotto: unico – Abitazione su 3 piani, garage e magazzino/deposito

Categoria: Abitazione civile [A2] – Garage [C/6] – Deposito [C/2]

Dati Catastali:

FABBRICATI

*

proprietà per 1/2 -
proprietà per 1/2: **foglio 12, particella 534, sub. 3**, indirizzo Via Garibaldi n. 9, piano T-1-2, comune Melara, Sezione -, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 8,5, rendita € 658,48; **foglio 12, particella 539**, indirizzo Via Rocca, piano T, comune Melara, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 19, rendita €. 58,88.

*

proprietà per 1/1: **foglio 12, particella 1511, sub. 4**, indirizzo Via Rocca n. 6A, piano T-1, comune Melara, Sezione -, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 103, rendita € 180,86.

TERRENI

* **ENTE URBANO**, sezione censuaria -, foglio 12, particella 1511, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 85. Confini: Nord: mapp. 1509 – Est: mapp. 383 e 1510 – Sud: mapp. 593 – Ovest: mapp. 2053 e 378 ; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il fabbricato ad uso magazzino/deposito identificato all'Urbano.

* **ENTE URBANO**, sezione censuaria -, foglio 12, particella 539, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 67. Confini: Nord: mapp. 540 – Est: via Rocca – Sud: mapp. 529 – Ovest: mapp. 2033 e 540; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il fabbricato ad uso garage identificato all'Urbano.

* **ENTE URBANO**, sezione censuaria -, foglio 12, particella 534, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 92. Confini: Nord: via G. Garibaldi – Est: mapp. 533 e 540 – Sud: mapp. 536 – Ovest: mapp. 383; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il fabbricato ad uso residenziale identificato all'Urbano.

2. Stato di possesso

Bene: Via G. Garibaldi n. 9 e Via Rocca n. 6A – Melara (Rovigo) cap. 45037



Lotto: unico – Abitazione su 3 piani, garage e magazzino/deposito

Possesso: durante l'accesso agli immobili, era presente l'esecutata. A fronte di specifica richiesta di verifica da parte del sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Rovigo, la risposta è stata la seguente: *“Dall'esame della banca dati dell'Anagrafe Tributaria in data odierna si comunica che a nome [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili da Voi richiesti non risultano in essere né locazioni né comodati con decorrenza anno d'imposta 2016”.*

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via G. Garibaldi n. 9 e Via Rocca n. 6A – Melara (Rovigo) cap. 45037

Lotto: unico – Abitazione su 3 piani, garage e magazzino/deposito

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO (presenza di dislivelli): sconnessioni esterne e gradini interni. L'unità andrebbe adeguata ai sensi dell'ex L. 13/89.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via G. Garibaldi n. 9 e Via Rocca n. 6A – Melara (Rovigo) cap. 45037

Lotto: unico – Abitazione su 3 piani, garage e magazzino/deposito

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via G. Garibaldi n. 9 e Via Rocca n. 6A – Melara (Rovigo) cap. 45037

Lotto: unico – Abitazione su 3 piani, garage e magazzino/deposito

Comproprietari: [REDACTED] su parte dei beni.

6. Misure Penali

Beni: Via G. Garibaldi n. 9 e Via Rocca n. 6A – Melara (Rovigo) cap. 45037

Lotto: unico – Abitazione su 3 piani, garage e magazzino/deposito

Misure Penali: Non conosciute



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via G. Garibaldi n. 9 e Via Rocca n. 6A – Melara (Rovigo) cap. 45037

Lotto: unico – Abitazione su 3 piani, garage e magazzino/deposito

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: Via G. Garibaldi n. 9 e Via Rocca n. 6A – Melara (Rovigo) cap. 45037

Lotto: unico – Abitazione su 3 piani, garage e magazzino/deposito

Prezzo del lotto unico arrotondato:

***€. 42.000,00 (quarantaduemila/00)
corrispondente alla quota di 1/2 dell'intero
relativamente al blocco abitazione, garage e corte***

***€. 23.000,00 (ventitremila/00)
corrispondente alla quota di 1/1 dell'intero
relativamente al locale ad uso deposito***



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 194/2024

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potr assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potr essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

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

Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati 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 medesime, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonchè le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature

Pag. 5

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 194/2024

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'ed 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 previste 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:

Pag. 6

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 194/2024

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

3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, conchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli .

5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario.

6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 194/2024

quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento.

7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima 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 affidatogli



Beni in **Melara (Rovigo)**

Via G. Garibaldi n. 9 (abitazione), via Rocca SNC (garage) e via Rocca n. 6A (deposito)

Lotto Unico – Abitazione su tre piani fuori terra, garage ed area pertinenziale (il tutto con quota di 1/2), magazzino/deposito (quota 1/1)

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

Abitazione, garage e magazzino il tutto sito a Melara (RO) CAP: 45037, Via Garibaldi n. 9, via Rocca SNC e via Rocca n. 6A a ridosso del centro municipale

Quota e tipologia del diritto

* 1/2 piena proprietà di [REDACTED]

* 1/3 piena proprietà di [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

* [REDACTED] proprietà per 1/2 - * [REDACTED] proprietà per 1/2: **foglio 12, particella 534, sub. 3**, indirizzo Via Garibaldi n. 9, piano T-1-2, comune Melara, Sezione -, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 8,5, rendita € 658,48; **foglio 12, particella 539**, indirizzo Via Rocca, piano T, comune Melara, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 19, rendita €. 58,88.

* [REDACTED] proprietà per 1/1: **foglio 12, particella 1511, sub. 4**, indirizzo Via Rocca n. 6A, piano T-1, comune Melara, Sezione -, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 103, rendita € 180,86.

Identificato al catasto Terreni:

* **ENTE URBANO**, sezione censuaria -, foglio 12, particella 1511, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 85. Confini: Nord: mapp. 1509 – Est: mapp. 383 e 1510 – Sud: mapp. 593 – Ovest: mapp. 2053 e 378 ; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il fabbricato ad uso magazzino/deposito identificato



all'Urbano.

* **ENTE URBANO**, sezione censuaria -, foglio 12, particella 539, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 67. Confini: Nord: mapp. 540 – Est: via Rocca – Sud: mapp. 529 – Ovest: mapp. 2033 e 540; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il fabbricato ad uso garage identificato all'Urbano.

* **ENTE URBANO**, sezione censuaria -, foglio 12, particella 534, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 92. Confini: Nord: via G. Garibaldi – Est: mapp. 533 e 540 – Sud: mapp. 536 – Ovest: mapp. 383; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il fabbricato ad uso residenziale identificato all'Urbano.

Conformità catastale:

A fronte dell'accesso eseguito in data 13.02.2025, quale secondo sopralluogo fissato, è emersa una sostanziale rispondenza tra lo stato rilevato in loco e quello rappresentato sulle planimetrie catastali dell'abitazione (risalente al 1997) e del garage (anch'essa del 1997). All'interno dei locali ad uso deposito (la cui planimetria risale al 2019), non è stato possibile perpetrare l'accesso in quanto l'esecutata ha dichiarato di non possedere le chiavi, detenute dall'altro comproprietario che sarebbe tornato dopo diverse settimane. Pertanto, in relazione a tale bene risulta non possibile riferire circa la conformità catastale: lo scrivente ritiene comunque opportuno provvedere cautelativamente di tener conto dell'evenienza di mancata conformità in sede di valutazione finale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale.

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

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



Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali ed artigianali.

Importanti centri limitrofi: Rovigo a 60 Km, Ferrara a 50 Km e Mantova a 40 Km.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Po.

Principali collegamenti pubblici: via Eridani (strada di grande comunicazione).



3. STATO DI POSSESSO:

Durante l'accesso agli immobili, era presente l'esecutata. A fronte di specifica richiesta di verifica da parte del sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Rovigo, la risposta è stata la seguente: *“Dall'esame della banca dati dell'Anagrafe Tributaria in data odierna si comunica che a nome [redacted] sugli immobili da Voi richiesti non risultano in essere né locazioni né comodati con decorrenza anno d'imposta 2016”.*

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non conosciute o non rilevabili.

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

Non conosciute o non rilevabili

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciute o non rilevabili

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute o non rilevabili

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

4.2.1 Iscrizioni:



- nessuna rilevata.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] e contro [REDACTED]
Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito del Tribunale di Rovigo del 23.04.2024 rep. 1117 trascritto a Rovigo in data 20.06.2024 ai nn. 5205/3835.

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] e contro [REDACTED]
Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito del Tribunale di Rovigo del 14.10.2024 rep. 2616 trascritto a Rovigo in data 30.10.2024 ai nn. 9040/6630.

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

4.2.3 Altre trascrizioni:

- non rilevabili o non conosciute

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

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

4.3 Misure Penali

Non conosciute

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non conosciute

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non conosciute

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: sconosciute

Millesimi di proprietà: Non conosciuti

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



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica: Non riscontrata

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ABITAZIONE + GARAGE

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 05.05.2016 all'attualità, a seguito della riunione di usufrutto in morte di [REDACTED] avvenuta il [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] (nuda propr. per 1/2), [REDACTED] (nuda propr. per 1/2) e [REDACTED] (usufrutto vitalizio), dal 11.07.2014 al 05.05.2016, a seguito del contratto di vitalizio a firma del Dr. U. Barbieri in data 11.07.2014 rep. 29799/10597, trascritto a Rovigo il 22.07.2014 ai n.ri 4526/3228.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] (nuda proprietaria) e [REDACTED] (usufruttuario vitalizio), dal 08.02.2013 al 11.07.2014, a seguito del contratto di vitalizio a firma del Dr. U. Barbieri in data 08.12.2013 rep. 45898/12284, trascritto a Rovigo il 04.03.2013 ai n.ri 1782/1084.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 09.01.1996 al 08.02.2013, a mezzo di atto di compravendita del Dr. U. Barbieri in data 09.01.1996 trascritto a Rovigo il 05.02.1996 ai n.ri 877/663.

MAGAZZINO/DEPOSITO

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 05.05.2016 all'attualità, a fronte della Dichiarazione di Successione testamentaria in morte di [REDACTED] (avvenuta il [REDACTED]), registrata a Rovigo il 03.11.2016 al n. 1487 volume 9990 ed ivi trascritta il 11.04.2017 ai n.ri 2782/1860, a seguito del testamento pubblico a rogito del Dr. F. Tortora di Mantova del 19.02.2016 rep. 89, con atto testamentario a firma del medesimo notaio in data 11.05.2016 rep. 32878/12418, registrato a Mantova il 17.05.2016 al n. 5311 serie 1T. L'accettazione di eredità è stata trascritta a Rovigo il 18.05.2017 ai n.ri 3891/2605.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal



03.12.2004 al 05.05.2016, a mezzo di atto di compravendita del Dr. U. Barbieri in data 03.12.2004 rep. 41101/9492 trascritto a Rovigo il 29.12.2004 ai n.ri 13792/8202.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] da ante ventennio al 03.12.2004.

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

NESSUNA PRATICA EDILIZIA REPERITA

A fronte della richiesta, il comune di Melara (protocollo 21/2025), ha fornito tale comunicazione: *"In relazione all'istanza di accesso documentale presentata a questo Ufficio con nota assunta al protocollo comunale n. 21 in data 03/01/2025, con la presente si comunica che non sono presenti pratiche intestate a [REDACTED]*

relative ad abitazione in Via Garibaldi n°9, distinta al catasto fabbricati al foglio n°12 mapp. 534 sub.3 né tantomeno a magazzino/deposito in via Rocca n°6/A, distinto al catasto fabbricati al foglio n°12 mapp. 1511 sub.4. Le pratiche edilizie trovate a nome [REDACTED] riguardano fabbricati siti in Via Oberdan e Via Marzari, mentre una SCIA intestata a [REDACTED] riguarda negozio in via Garibaldi n°11, distinto al catasto fabbricati al foglio n°12 mapp. 383 sub.10".

7.1 Conformità edilizia:

Immobile composto da abitazione/garage/deposito/corte di pertinenza

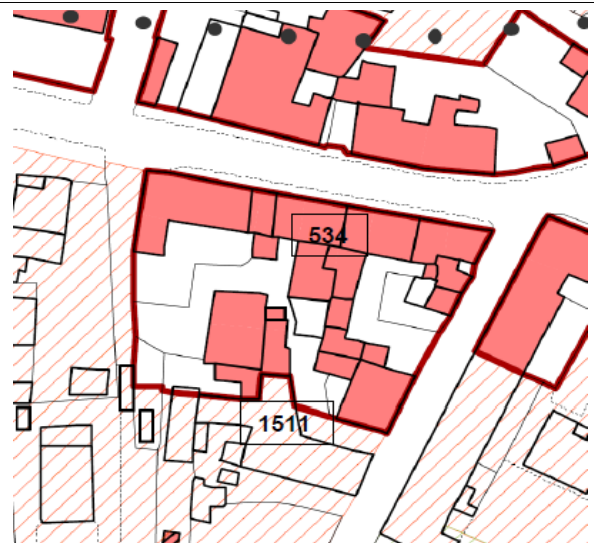
Non essendo presenti pratiche edilizie, come indicato al precedente punto, risulta non possibile riferire circa la regolarità e conformità in tal senso. Come già precisato al punto in capo alla conformità catastale, non essendo poi stato possibile accedere al bene ad uso deposito, si dovrà in sede di valutazione finale, tener conto in forma cautelativa anche di una possibile eventuale sanatoria, applicando un abbattimento pari ad €. 4.000,00 (pratica di un tecnico, diritti di segreteria, sanzione amministrativa, accatastamento).



7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione/garage/deposito

ZONIZZAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI MELARA



- Zona A (art. 24): centro storico e borghi;
- Zona B (art. 25): residenziale di complet.
- Vincolo (art. 66): edifici con grado di protezione

Descrizione: **Abitazione su tre piani/garage/magazz.-deposito** di cui al punto **A**

L'abitazione ha struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata al civile, sia internamente che esternamente, ma bisognosa di manutenzione; la copertura è a falde con manto in coppi o tegole. I solai tra piani sono in legno con travature e tavolato. La pavimentazione prevalente è in piastrelle di ceramica smaltata, ivi compresi i rivestimenti di cucina e bagni. La porta d'ingresso è fornita di portoncino con specchiatura, mentre i fori di finestra sono provvisti di infisso in legno e vetrocamera internamente e balconi in legno esternamente (che necessitano taluni di radicale manutenzione). Le porte interne sono in legno tamburato, alcune con specchiatura. La scala di collegamento tra il piano terra e primo è gettata in opera e rivestita in lastre marmoree, mentre quella che conduce alla soffitta è in legno (con alcuni gradini in stato precario). In soffitta la pavimentazione è in similcotto. Presenti nell'abitazione, per il riscaldamento, termosifoni in ghisa collegato alla caldaia murale marca Riello posta in soffitta; presenti anche split di condizionamento marca Argo. Lo stato generale di uso e manutenzione è appena sufficiente, con talune zone in cui sono evidenti segni di muffe ed efflorescenze. L'abitazione è composta al piano terra soggiorno, corridoio, letto, vano scala, bagno e cucina; al primo piano sono presenti 3 camere da letto, corridoio, bagno e piccolo balcone esterno; all'ultimo piano presente un unico vano soffitta, diviso dalla rampa di scala di accesso. Le altezze interne rilevate in loco sono al piano terra di circa ml. 2,70 sottotrave e circa ml. 2,85 al tavolato, al primo piano di circa ml. 2,55 sottotrave e circa ml. 2,85 al tavolato, con altezza di ml. 2,70 nel vano letto a sud; in soffitta, l'altezza varia da ml. 3,00 a ml. 4,50 circa.



Il garage ha struttura portante in muratura, intonacata ma non tinteggiata. La copertura è mista in legno e laterizio, con manto in coppi. La pavimentazione è assente, essendovi una mera gettata di cemento. La porta d'ingresso è metallica ad ante. L'altezza media rilevata in loco è di circa ml. 3,30.

Il deposito ha struttura portante in muratura che denota esternamente presenza in origine di intonacatura, ma che all'attualità è quasi completamente scomparsa, palesando la necessità di importanti interventi di risanamento e recupero conservativo. I firi di ingresso sono forniti di ante in legno ampiamente deteriorato, chiuse con chiavistello e lucchetto. Le finestre del primo piano sono fornite di infisso in legno e vetro semplice. Lo stato generale di uso e manutenzione esterno, appare assai scadente.

Quota e tipologia del diritto

* **1/2 piena proprietà di** [REDACTED]

* **1/3 piena proprietà di** [REDACTED]

Superficie complessiva lorda di circa **mq. 150 l'abitazione** (circa mq. 132 netti), circa **mq. 50 la soffitta** (netti circa mq. 41), circa **mq. 22 il garage** (netti circa mq. 19), circa **mq. 100 il deposito** e circa **mq. 50** la pertinenza cortiliva.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale
Abitazione	superf. reale lorda (SRL)	150,00
Garage	superf. reale lorda (SRL)	22,00
Soffitta + Deposito	superf. reale lorda (SRL)	150,00
Corte	superficie esterna (SEL) - calcolata	50,00



DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA ABITAZIONE + GARAGE (proprietà per 1/2)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore attuale di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali l'ubicazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, le peculiarità del tipo di immobile e degli altri fattori determinanti ed incidenti ai fini della stima. Il tutto finalizzato a stabilire il più probabile valore di mercato del bene che, secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 - R.1.2) il valore di mercato è definito come segue: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate-Territorio di Rovigo (ex Catasto); Agenzia delle Entrate-Pubblicità Immobiliare di Rovigo (Ex Conservatoria); Agenzia delle Entrate di Rovigo (Ex Registro); Ufficio tecnico di Melara; Altre fonti di informazione: comparabili immobiliari (dal sito Stimatrixcity).

8.3 Valutazione corpi:

I comparabili utilizzati dallo scrivente, sono relativi ad immobili simili come caratteristiche (cioè dello stesso segmento di mercato) a quello oggetto di valutazione ed oggetto di atti di trasferimento redatti negli ultimi 48 mesi all'incirca (se rilevati oggettivamente) e sono relativi alle sole unità abitative in quanto in loco sono comunque limitatamente, ma diffusi, gli scambi a carattere residenziale. Sono in questa tabella riepilogativa riportati i calcoli parametrici utilizzati dallo scrivente al fine della scrematura e correzione del valore finale utilizzato quale base per la presente relazione peritale di stima. Si precisa per una migliore comprensione nella consultazione, che la superficie della soffitta e viene assimilata alla generica voce "cantina" non sussistendo una voce ad hoc per la specifica destinazione. Il deposito sarà valutato con altro metodo in



quanto le quota di proprietà non risultano le medesime.

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (Market Comparison Approach) MEDIANTE AUSILIO DI N. 2 COMPARABILI RILEVATI PER MEZZO DI REALI ATTI DI COMPRAVENDITA

Prezzo caratteristiche	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
	Atto di C/V Dr. F. Tortora del 27.07.2021 rep. 41971(fg. 1, m. 1980 sub. 1-2-3)	Atto di C/V Dott. F. Tortora del 13.07.2023 rep. 45520 (fg. 1, m. 359sub. 1-2-3)	Abitaz./Garage/ Desposito/Corte (foglio 12, m. 157 sub. 6)
Prezzo Totale PRZ (€).	190.000,00	40.000,00	0,00
Data DAT (mesi)	0	0	0,00
Superficie principale SUP (mq.)	80,00	160,00	150,00
Balconi BAL (mq)	11,00	-	-
Terrazza TER (mq)	-	-	-
Cantina CAN (mq)	-	12,00	50,00
Autorimessa BOX (mq)	20,00	18,00	22,00
Altre superf. XXX (mq)	-	-	-
Superf. Esterna SUE (mq)	515,00	150,00	50,00
Servizi SER (n)	2	2	2
Riscald. Auton. RIA (0-1)	1	1	1
Riscald. Centr. RIC (0-1)	0	0	0



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 194/2024

Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	1	1	1
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
Livello piano LIV (n)	0	1	1
Stato manutenz. Est. STME (n)	2	1	1
Stato manutenz. Int. STIMI (n)	2	1	1
p (DAT)/PRZ/annuale		0,02	
p (BAL)/p (SUP)		0,30	
p (TER)/p (SUP)		0,50	
p (CAN)/p (SUP)		0,30	
p (BOX)/p (SUP)		0,50	
P (SUE)		0,10	
p (XXX)/p (SUP)		0,00	
p (LIV)/PRZ		0,00	
Rapporto complementare area edificata/edificabile		0,00	
Prezzo medio area edificabile (€/mq)		0,00	
Costo interventi di manutenzione esterna (€.)		0,00	
Costo interventi di manutenzione interna (€.)		0,00	

CALCOLO DEL COSTO DEPREZZATO DELL'IMPIANTISTICA PRESENTE

VOCE – Servizi



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 194/2024

COSTO (€)	10.000,00
VETUSTA' (t)	30
VITA ATTESA (n)	0
COSTO DEPREZZATO (€)	0
VOCE – Riscaldamento autonomo	
COSTO (€)	18.000,00
VETUSTA' (t)	30
VITA ATTESA (n)	0
COSTO DEPREZZATO (€)	0
VOCE – Impianto elettrico	
COSTO (€)	5.000,00
VETUSTA' (t)	25
VITA ATTESA (n)	0
COSTO DEPREZZATO (€)	0
VOCE – Impianto di condizionamento	
COSTO (€)	3.500,00
VETUSTA' (t)	15
VITA ATTESA (n)	0
COSTO DEPREZZATO (€)	0

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

COMPARABILE A (SUP) – mq. Commerc.	143,80
COMPARABILE B (SUP) – mq. Commerc.	187,60
SUBJECT (SUP) – mq. Commerc.	181,00

CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE

COMPARABILE A – PREZZO MEDIO €.	1.321,28
COMPARABILE B - PREZZO MEDIO €.	213,22
PREZZO MARGINALE SUP. PRINCIP. €. (pSUP)	213,22

PREZZO MARGINALE	p (...) RIF.COMP. A	p (...) RIF.COMP. B
p (DAT) (€/mese)	316,67	66,66
p (SUP) (€/mq)	213,22	213,22
p (BAL) (€/mq)	63,97	63,97
p (TER)/p(SUP) (€/mq)	-	-



p (CAN)/p(SUP) (€/mq)	63,97	63,97
p (BOX)/p(SUP) (€/mq)	106,61	106,61
p (XXX)/p(SUP)	-	0,00
p (SUE) (€/mq)	21,32	21,32
p (SER) (€)	0,00	0,00
p (RIA) (€)	0,00	0,00
p (RIC) (€)	0	0,00
p (ELE) (€)	0	0,00
p (CON) (€)	0	0,00
p (IMP) (€)	0	0,00
p (LIV) (€)	0	0,00
p (STMe) (€)	0	0,00
p (STMi) (€)	0	0,00

NOTE SULLA VALUTAZIONE DEI PREZZI MARGINALI

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

- *il principio di sostituzione*, asserisce che un soggetto è disposto a pagare per un bene, indifferentemente: a) il prezzo di mercato; o b) una somma pari al costo per produrre un bene identico; o c) il prezzo di mercato o il costo per produrre un bene di pari utilità funzionale.
- *Il principio di complementarità*, per il quale il valore di una parte di bene complesso è stimato nella misura dell'aumento di valore del tutto quando si unisce al bene composito, oppure della diminuzione di valore in caso in cui si sottrae.

I criteri di stima dei prezzi marginali sono quelli conosciuti della teoria estimativa, ovvero: il prezzo, il costo, il valore di trasformazione, il valore complementare ed il valore di sostituzione. L'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche si svolge in dettaglio per ogni singola caratteristica immobiliare. Per il prezzo ed il reddito marginali sono di seguito mostrate, in ordine gerarchico, così come compaiono in un MCA, le stime esatte e quelle approssimate.



TABELLA DI VALUTAZIONE

PREZZO/CARATTERIST.	COMPARABILE A	COMPARABILE B
PRZ (€)	190.000,00	40.000,00
DAT (€)	0	0,00
SUP (€)	15.138,62	-2.132,20
BAL (€)	-703,67	0,00
TER (€)	0,00	0,00
CAN (€)	3.198,50	2.430,86
BOX (€)	213,22	-426,44
XXX (€)	0,00	0,00
SUE (€)	-9.913,80	2.132,00
SER (€)	0,00	0,00
RIA (€)	0,00	0,00
RIC (€)	0,00	0,00
ELE (€)	0,00	0,00
CON (€)	0,00	0,00
IMP (€)	0,00	0,00
LIV (€)	0,00	0,00
STMe (€)	0,00	0,00
STMi (€)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	197.932,87	42.004,22

VALORE DI STIMA (reconciliation) – Media ponderata o Valore Atteso: **€. 119.968,55**

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA DEPOSITO (propr. 1/1)

Trattandosi di un edificio che di fatto corrisponde ad un manufatto paragonabile per certi aspetti ad uno stato grezzo (completamente da recuperare dal punto di vista strutturale, della suddivisione interna, della serramentistica, della pavimentazione, dell'impiantistica ecc.), appare improbabile procedere con una stima parametrica basata sul Market Comparison Approach (MCA) in quanto sono difficilmente riscontrabili comparabili con le medesime caratteristiche e stato di uso a manutenzione, oggetto di compravendita negli ultimi 3 anni. Appare pertanto di maggiore affidabilità la procedura denominata Cost Approach. Il Cost approach è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costodi ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituito che presenta la stessa utilità funzionale, quindi il compratore è disposto a pagare una somma

Pag. 22

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 194/2024

pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. In base al principio di sostituzione al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. L'impiego del Cost approach è suggerito nella stima di immobili speciali, di beni immobili che hanno un mercato limitato, di aziende agricole e industriali o di porzioni di edifici di maggiore entità, oltre che nel caso di immobili non completi (come nello specifico presente caso). Le condizioni di applicazione del metodo riguardano la stima del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. La stima del valore dell'area è legata alla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e dei relativi prezzi di mercato, la stima del costo di ricostruzione a nuovo impone la conoscenza dei prezzi del mercato degli appalti, la stima dei deprezzamenti maturati riguardano il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione. Quindi, sostanzialmente, il Cost approach si compone di due elementi, che sono la stima del valore del terreno edificato e il costo di ricostruzione eventualmente deprezzato. Il valore del terreno edificato è il valore di trasformazione calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione (che è, poi, il costo della demolizione). Può essere stimato con il metodo del confronto (MCA) se abbiamo a disposizione dei dati di confronto certi ed attendibili, oppure con il metodo finanziario (Income approach). Il costo di ricostruzione può essere determinato in via sintetica-comparativa e in via analitica. Il procedimento sintetico si basa sul confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili della medesima tipologia e della stessa zona, mentre il procedimento analitico si basa sulla redazione del computo metrico estimativo applicato alla costruzione da valutare. Nel costo si devono considerare gli oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc.), gli oneri fiscali e amministrativi nonché l'utile dell'iniziativa immobiliare. Il computo metrico estimativo stima il costo di costruzione e di intervento attraverso un conteggio analitico fondato sull'analisi dei prezzi unitari di lavorazioni elementari e sul computo metrico estimativo propriamente detto, che provvede ad applicare i prezzi unitari alle quantità delle diverse unità di lavorazione previste dal progetto. Il computo metrico estimativo richiede uno schema contabile per la stima dei costi unitari e totali, che consta dell'inventario, delle schede dei mezzi d'opera dell'analisi dei prezzi unitari e del computo metrico estimativo propriamente detto. L'inventario consiste nella rilevazione documentata del patrimonio dell'impresa, compilato con il fine di valutare le spese generali e le spese d'esercizio dei mezzi d'opera. Gli elementi patrimoniali attivi sono rappresentati dagli immobili, dagli impianti fissi, dai mezzi meccanici, dalle attrezzature, dalle scorte di materiali, ecc. Gli elementi patrimoniali passivi sono costituiti dai debiti. Le schede dei mezzi d'opera provvedono a calcolare il costo unitario di esercizio dei mezzi d'opera per unità di impiego (euro/ora) e riportano le principali caratteristiche del mezzo stesso. L'analisi dei prezzi unitari provvede a valutare il costo unitario di ogni unità di lavorazione. L'unità di lavorazione scompone l'opera o l'intervento per categoria d'opera (scavo, conglomerato, solai, murature, ecc.), per elemento funzionale, per parti dell'edificio, per oggetto tipologico (materiali semilavorati, elementi tecnici, unità tecnologiche), per modulo tipologico, per categorie di spazio (intero alloggio, locali dell'alloggio, ecc.). Gli eventuali deprezzamenti da applicare al costo di ricostruzione sono: - il deterioramento fisico dovuto

Pag. 23

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



all'uso e al conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti può essere recuperato con interventi di manutenzione (riparazioni, ripristini, ecc.), mentre per altre parti può esserci la giustificazione economica a non intervenire; - l'obsolescenza funzionale, dovuta alla tipologia ed agli standard costruttivi dell'immobile non più rispondenti alle esigenze del fruitore; - l'obsolescenza economica, dovuta a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio aumento dell'inquinamento, insufficiente livello di domanda, situazione economica generale, ecc. Il deterioramento fisico teoricamente inizia nel momento in cui il fabbricato è ultimato e tende a persistere nel tempo in funzione all'uso e può essere limitato o almeno stabilizzato. Col trascorrere del tempo si manifesta anche l'obsolescenza funzionale. Ovviamente questi due deprezzamenti per poter incidere sul valore devono incidere come una penalità sul valore stesso dell'immobile. L'obsolescenza economica, invece, può anche influire positivamente sul valore dell'immobile, si pensi ad esempio ad una zona che mano a mano si è urbanizzata ed ha avuto un aumento del livello commerciale. In questo caso si parla di contro-obsolescenza, in quanto incrementa il valore dell'immobile oggetto di stima.

Al fine di semplificare in maniera determinante tale calcolo, l'ordine degli Architetti della provincia di Bari ha realizzato un software denominato Cresme, il quale determina in automatico, in via generale i costi utilizzati in edilizia per la costruzione di manufatti aventi destinazione diversificata. In dettaglio, l'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti e pertanto di rapida consultazione anche indicativa.

APPLICATIVO CRESME RELATIVO ALLA PORZIONE RESIDENZIALE			
Calcolo del costo di costruzione standard (€)			
Costo al metro quadro	696,23 €/mq		
Costo complessivo	69.623,00 €		
di cui			Quota
<i>Edilizia</i>	35.245,92 €		50,62%
<i>Strutture</i>	25.037,47 €		35,96%
<i>Impianti elettrici</i>	2.902,49 €		4,17%
<i>Altri impianti</i>	6.437,11 €		9,25%

Come si può evincere dalle percentuali componentistiche che formano il prezzo unitario finale di costruzione, la parte edilizia e strutturale, che è l'unica presente in loco, ha un peso rilevante, mentre per quel che concerne le voci accessorie (impiantistica ecc.), l'incidenza è piuttosto bassa ed andrà diminuita proporzionalmente dal valore unotario assegnato dal software. Nel dettaglio, il prezzo unitario calcolato di €. 696,23 andrà



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 194/2024

decurtato della percentuale accessoria dell' 13,42% (4,17+9,25), ottenendo dunque il prezzo di €/mq. 602,80, che rappresenta il prezzo unitario lordo della struttura al grezzo. Tale dato dovrà essere epurato dall'incidenza media degli oneri di urbanizzazione (mediamente pari al 7%), delle spese tecniche (mediamente pari all'8%) e dall'utile del promotore (mediamente pari ad una percentuale ricompresa tra il 10 ed il 18%: adottata in questa fase nel 15%). Il valore finale scevro di dette percentuali risulterà pertanto di **€/mq. 512,38** Il valore così ottenuto andrebbe assoggettato ad un ulteriore deprezzamento.

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

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

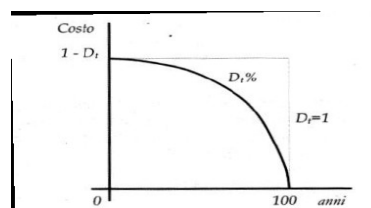
Per un valore residuo nullo o trascurabile (E=0), la formula si semplifica nel modo seguente

$$C_t = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

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

t=n il deprezzamento percentuale è del 100%

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



Funzione valore-tempo UEC

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

1- In caso di deterioramento fisico

a) eliminabile, mediante la stima dei costi di intervento



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

2- In caso di deterioramento funzionale

a) eliminabile, mediante la stima dei costi di ristrutturazione

b) ineliminabile,

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

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

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

Nel nostro caso specifico, appare congruo il deprezzamento già applicato inerente l'ultimazione della parte edilizia e strutturale del plesso e le percentuali decurtative di incidenza di oneri, spese tecniche e profitto del promotore, e pertanto si assurge per tutte le considerazioni fatte, a dato unitario di costruzione epurato, il valore di €/mq. 512,38

In considerazione del fatto che nè sul sito istituzionale del Comune di Melara, nè su quelli dei comuni limitrofi di riferimento (uno su tutti Castelmassa), non è presente alcun dato inerente la valorizzazione delle aree edificabili ai fini della tassazione comunale, si opta per il conteggio dell'area da assimilare come edificabile con percentuale del 5%, ordinariamente determinata per la valorizzazione di tale tipologia di terreni che non palesano una destinazione di sfruttamento diverso se non quella di edificazione accessoria (in quanto parametrata dal codice civile e dai regolamenti edilizi locali).

Valore del fabbricato ad uso deposito

SUPERFICIE EQUIVALENTE DEL PLESSO (S.I.N.) Dato espresso in mq.	COSTO DI COSTRUZIONE Dato espresso in €/mq.	VALORE TOTALE DELL'EDIFICIO Dato espresso in €.
Deposito mq. 100	512,38 + 5% (area) = €. 538,00	53.800,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA FINALE DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto ha provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi, quali lo stato di conservazione, l'ubicazione, la vetustà, il livello medio del mercato di scambio nella zona che nella zona appare moderatamente dinamico

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate-Territorio di Rovigo (ex catasto); Agenzia delle Entrate (ex Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Rovigo; Agenzia delle Entrate (ex Registro) di Rovigo; Ufficio tecnico di Melara; indagini presso siti web accreditati per ricerca comparabili (nello specifico *Stimatrixcity*)

8.3 Valutazione corpi:

A. ABITAZIONE + GARAGE + CORTE (quota 1/2)

B. DEPOSITO (quota 1/1)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie totale lorda</i>	<i>Quota di proprietà</i>	
Abitazione, garage e corte	mq. 150 abitaz., mq. 22 garage, mq. 50 corte	1/2	€. 119.968,55/2 = €. 59.984,27
Deposito	mq. 100	1/1	€. 53.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni finali della stima:

ABITAZIONE + GARAGE + CORTE

€ 17.995,28

Riduzione del valore del 30% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali/gestionali insolute al biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.), oltre ad imprevisti non risultanti in relazione, gravami e/o asservimenti, ovvero vincoli non presenti alla data di deposito della presente perizia di stima (alla percentuale del 15% di default si aggiunge un ulteriore 15% in quanto non si è a conoscenza dell'epoca realizzativa del manufatto e delle caratteristiche strutturali del medesimo, oltre a presentare



delle insalubrità):

8.5 Prezzo epurato dell'intero:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 41.998,99

8.4 Adeguamenti e correzioni finali della stima:

DEPOSITO

50% di € 53.800 =
€ 26.900,00

Riduzione del valore del 50% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali/gestionali insolute al biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.), oltre ad imprevisti non risultanti in relazione, gravami e/o asservimenti, ovvero vincoli non presenti alla data di deposito della presente perizia di stima (alla percentuale del 15% di default si aggiunge un ulteriore 35% in quanto non si è a conoscenza dell'epoca realizzativa del manufatto e delle caratteristiche strutturali e se vi siano criticità, possibili stanti le condizioni esterne, del medesimo non essendo stato possibile l'accesso):

Va poi decurtata una spesa cautelativa di cui al punto 7.1 per € 4.000,00

8.5 Prezzo epurato dell'intero:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 22.900,00

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

*** € 42.000,00 (quarantaduemilamila/00)**
relativamente alla quota di 1/2 dell'intero
(abitazione, garage e corte di pertinenza)

*** € 23.000,00 (ventitremila/00)**
relativamente alla quota di 1/1 dell'intero
(locale ad uso deposito)



Data generazione: 17.03..2025

Allegati:

- documentazione ipotecaria aggiornata (visure Conservatoria);
- documentazione catastale aggiornata (visure, estratto di mappa, planimetrie);
- documentazione urbanistica (comunicazione ufficio tecnico comunale);
- comunicazione Agenzia delle Entrate di Rovigo;
- documentazione fotografica;
- prospetto riassuntivo.

L'Esperto alla stima – qualifica REV
Certificato REV n. REV-IT/CNGeGL/2022/33

Geom. Alessandro Finotelli

