

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ISEO SPV**

contro:



N° Gen. Rep. **203/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12.04.2024 ore 10.30

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

Custode Giudiziario: **IVG Rovigo**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO – Abitazione accostata con poca area esclusiva

Esperto alla stima: Geom. Alessandro Finotelli
Codice Fiscale: FNTLSN72M19H620E
Studio in: Viale D. Piva, 33 - 45100 Rovigo
Via G. Marconi, 51/C – 35040 S.Elena (PD)
Email: alessandro.finotelli@gmail.com



INDICE SINTETICO

1. Individuazione

BENE – Via Benvenuto Tisi n. 140/C, località Garofolo – 45034 Canaro (Rovigo)

Lotto Unico – vetusta abitazione su due piani, accostata ad altri edifici con poca area pertinenziale esclusiva

Dati Catastali:

FABBRICATI

* [REDACTED] (ed ivi deceduto il [REDACTED]), [REDACTED] prop. 1/1 in regime di [REDACTED] * foglio 29, mappale 63, via Benvenuto Tisi n. 10 (*toponomastica non più attuale*), piano T-1, comune Canaro, categoria A/2 (abitazione), classe 1, consistenza vani 4, rendita €. 268,56.

TERRENI

* **ENTE URBANO**, comune di Canaro, foglio 29, particella 63, qualità ente urbano, superficie catastale Ha. 00.00.90. Confini: Nord: stradella di penetrazione – Est: mapp. 64 – Sud: mapp. 62 – Ovest: mapp. 62; salvis. Trattasi dell'area terreni ove sorge il fabbricato Urbano.

2. Stato di possesso

BENE – Via Benvenuto Tisi n. 140/C, località Garofolo – 45034 Canaro (Rovigo)

Lotto Unico – vetusta abitazione su due piani, accostata ad altri edifici con poca area pertinenziale esclusiva.

Possesso: Durante il sopralluogo l'immobile risultava completamente abbandonato. L'agenzia delle Entrate nell'ambito di una verifica eseguita su richiesta del sottoscritto, in data 13.02.2024 ha certificato l'insussistenza di contratti di locazione, comodati e/o preliminari di compravendita.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

BENE – Via Benvenuto Tisi n. 140/C, località Garofolo – 45034 Canaro (Rovigo)



Lotto Unico – vetusta abitazione su due piani, accostata ad altri edifici con poca area pertinenziale esclusiva

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO in quanto il bene presenta scala di collegamento interno fra i piani con difficoltà di adeguamento.

4. Creditori Iscritti

BENE – Via Benvenuto Tisi n. 140/C, località Garofolo – 45034 Canaro (Rovigo)

Lotto Unico – vetusta abitazione su due piani, accostata ad altri edifici con poca area pertinenziale esclusiva

Creditori Iscritti: ISEO SPV

5. Comproprietari

BENE – Via Benvenuto Tisi n. 140/C, località Garofolo – 45034 Canaro (Rovigo)

Lotto Unico – vetusta abitazione su due piani, accostata ad altri edifici con poca area pertinenziale esclusiva

Comproprietari: NESSUNO

6. Misure Penali

BENE – Via Benvenuto Tisi n. 140/C, località Garofolo – 45034 Canaro

Lotto Unico – vetusta abitazione su due piani, accostata ad altre ed esigua area pertinenziale esclusiva

Misure Penali: Non conosciute

7. Continuità delle trascrizioni

BENE – Via Benvenuto Tisi n. 140/C, località Garofolo – 45034 Canaro (Rovigo)

Lotto Unico – vetusta abitazione su due piani, accostata ad altri edifici con poca area pertinenziale esclusiva

Continuità delle trascrizioni: SI



PREZZO

BENE – Via Benvenuto Tisi n. 140/C, località Garofolo – 45034 Canaro

Lotto Unico – vetusta abitazione su due piani, accostata ad altre ed esigua area pertinenziale esclusiva

PREZZO DI STIMA ARROTONDATO

€. 14.500,00 (quattordicimilacinquecento/00)



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

Successivamente :

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

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

Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali.

Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento;

Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascicoletti 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



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 203/2023

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 rascrizioni;

-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



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 203/2023

(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 è provvisto della attestazione/ certificazione.

Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente:

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

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

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

5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto



compact disc, al nominato custode giudiziario.

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

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

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

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

10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima 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 **Canaro (Rovigo)**
Via Benvenuto Tisi n. 140/C – Loc. Garofolo

Lotto: UNICO – Abitazione vetusta su due piani fuori terra con poca corte pertinenziale annessa

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:

Vetusta abitazione accostata ad edifici, che si sviluppa su due piani fuori terra, con esigua area pertinenziale esclusiva, sita a Canaro (Rovigo), cap. 45034, in via Benvenuto Tisi n. 140/C (ex civio 10), in località Garofolo

Quota e tipologia del diritto

1/1 in regime di

Eventuali comproprietari:

NESSUNO.

Identificato al catasto Fabbricati:

* [redacted] (ed ivi deceduto il [redacted] prop. 1/1 in regime di [redacted] * foglio 29, mappale 63, via Benvenuto Tisi n. 10 (toponomastica non più attuale), piano T-1, comune Canaro, categoria A/2 (abitazione), classe 1, consistenza vani 4, rendita €. 268,56.

Identificato al catasto Terreni:

* **ENTE URBANO**, comune di Canaro, foglio 29, particella 63, qualità ente urbano, superficie catastale Ha. 00.00.90. Confini: Nord: stradella di penetrazione – Est: mapp. 64 – Sud: mapp. 62 – Ovest: mapp. 62; salvis. Trattasi dell'area terreni ove sorge il fabbricato Urbano.

Conformità catastale:

L'ultima planimetria catastale in atti risale al 2010. Rispetto a detta situazione, dal sopralluogo eseguito si riscontra una sostanziale rispondenza. Le uniche discrasie rinvenute sono relative a: 1) spostamento della finestra del servizio igienico al piano terra; 2) presenza di un caminetto in loco dislocato nel locale cucina. A fronte delle irrisorie modifiche, non incidenti sulla consistenza dei beni, lo scrivente ritiene di non dover procedere ad alcun aggiornamento



catastale in merito.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un'abitazione sita in zona periferica rispetto al centro municipale, che si sviluppa su due piani fuori terra con pochissima area pertinenziale. L'immobile necessita di importanti interventi di ristrutturazione.

Caratteristiche zona: semicentrale.

Area urbanistica: B3 residenziale.

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

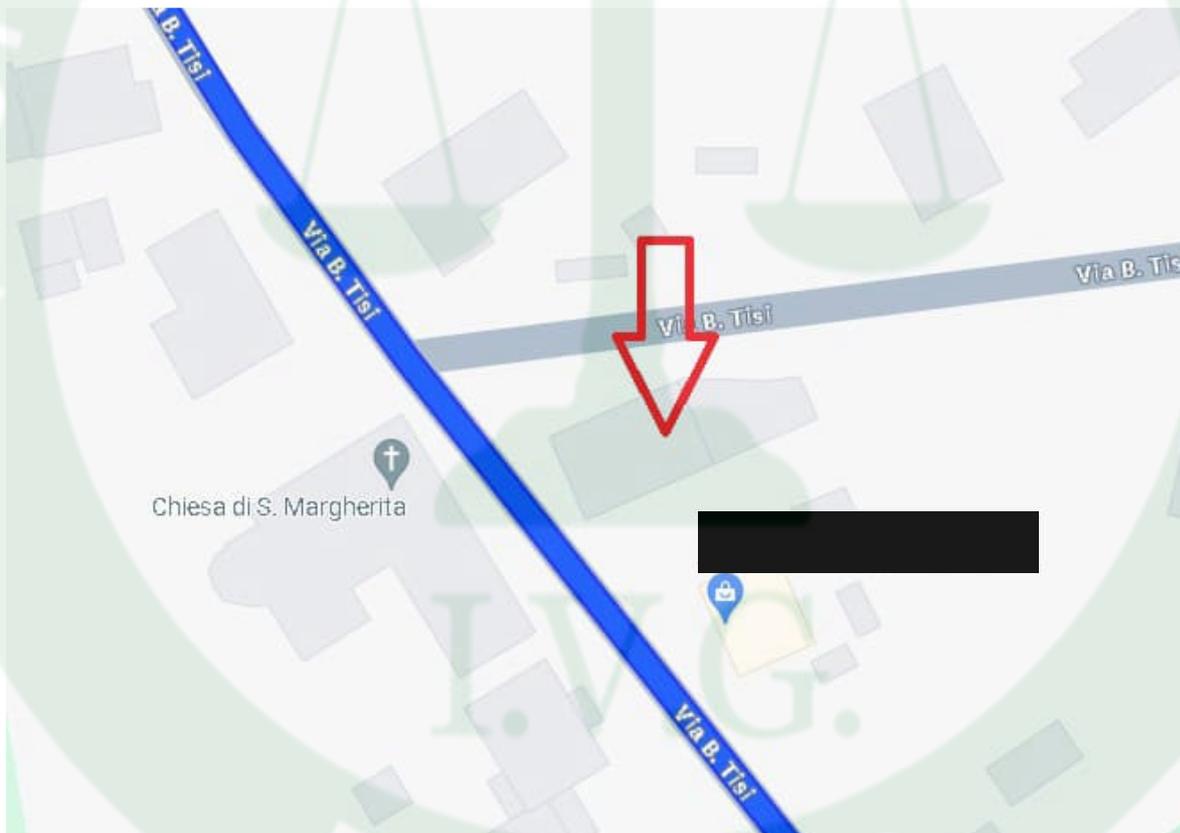
Servizi offerti dalla zona: scuole, chiesa, ambiti sportivi, attività, trasporti pubblici nel vicino comune di Canaro oppure a Polesella.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali.

Importanti centri limitrofi: Rovigo a 17Km e Ferrara a 17 Km.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Po.

Principali collegamenti pubblici: casello di Occhiobello a 12 Km, dell'autostrada A13 Bologna-Padova.



3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile, durante il sopralluogo non risultava occupato. Presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati rinvenute locazioni, comodati o preliminari di compravendita.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non conosciute o non rilevabili.

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

Non conosciute o non rilevabili

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciuti o non rilevabili.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute o non rilevabili

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di Banco di Brescia spa contro [REDACTED] con [REDACTED] in qualità di debitore non datore di ipoteca; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo capitale: €. 85.000,00, importo iscritto: €. 170.000,00; Iscritta a Rovigo in data 29.11.2010 ai n.ri RG 10729 RP 2266 (atto Dr. Macchi Sergio del 22.11.2010 rep. 147323/23937).

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ISEO SPV srl con sede a Conegliano contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo del 16/11/2023 rep. 2677, trascritto a Rovigo in data 11.12.2023 ai n.ri RG 10436 RP 7782.

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 E CHE RISULTAVA COMUNQUE INCOMPLETA, PER TALE MOTIVO IL SOTTOSCRITTO HA PROVVEDUTO AD UN AGGIORNAMENTO (VEDASI IL PUNTO 4.2.4).

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non rilevabili

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:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 22.11.2010 all'attualità, a fronte di Atto di compravendita del Dr. Sergio Macchi di Legnago del 22.10.2010 rep. 147322/23936, trascritto a Rovigo in data 29.11.2010 ai n.ri RG 10728 RP 6500.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 17.05.2010 al 22.11.2010, a fronte di Atto di compravendita della D.ssa Lorenza Bullo di Rovigo del 17.05.2010 rep. 1823/1341, trascritto a Rovigo in data 21.05.2010 al n. RP 3031.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 18.06.2000 al 17.05.2010, a seguito di Dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] (successione presentata all'Ufficio del Registro di Rovigo in data 03.05.2010 al n. 362 vol. 9990). L'accettazione tacita di eredità è a firma della D.ssa L. Bullo del 21.05.2010 rep. 1823/1341, trascritta a Rovigo il 21.05.2010 al n. RP 3030. [REDACTED] risultava proprietaria da oltre il ventennio.

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: D.I.A. N. D7/10

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: manutenzione straordinaria



Richiesta presentata il 24.06.2010 prot. 3799.

Note: Fg. 29, mapp. 63.

7. Conformità edilizia:

Abitazione sviluppata su due piani fuori terra con poca corte pertinenziale.

L'unica pratica edilizia rinvenuta presso l'Ufficio tecnico di Canaro è una DIA del 2010, che rispecchia la planimetria catastale del medesimo anno. Rispetto a detta situazione urbanistica, come già rilevato per la situazione catastale, si è riscontrata in loco una diversa ubicazione della finestra del bagno al piano terra e la presenza di un caminetto fisso in cucina. Alcune altezze indicate nei progetti debbono essere verificate con quelle invece riscontrate in loco. Trattandosi comunque di esigue variazioni, si ritiene che le stesse non necessitino di regolarizzazione, nè catastale, nè urbanistica.

7. Conformità urbanistica:

Immobile in categoria A/2

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO REGOLATORE COMUNALE ZONA A2 Schede B – edifici da salvaguardare entro aree zonizzate
--------------------------------	---



Descrizione: **Abitazione su due piani accostata ad altri edifici, con poca corte pertinenziale** di cui al punto **A**

La struttura portante del plesso è in muratura, intonacata e tinteggiata al civile, anche se appare evidente l'impellente necessità di risanamento, anche strutturale delle stesse murature. Il coperto è a falde con struttura portante in travi di legno (deteriorate per buona parte) e laterizio: tutti gli elementi abbisognano di significativi interventi di recupero. Al piano terra la pavimentazione è in gres, mentre al piano superiore vi è tavolato: anche la scala interna è in legname. I fori di finestra sono protetti da serramenti



in legno e vetrocamera, mentre esternamente sono presenti balconi ad ante in legno. Nel disimpegno al piano terra è presente una caldaia murale Immergas modello Eolo e qualche termosifone in acciaio. L'area esterna non è completamente delimitata da termini certi e la zona nord è, esternamente, avvolta dalla vegetazione. Segnali di infiltrazioni sono evidenti in diversi punti. Lo stato di uso e manutenzione risulta pessimo tendente al critico. L'immobile consta al piano di terra, di ingresso, cucina, vano scala, disimpegno e bagno, mentre al primo piano sono presenti due ampie camere da letto. L'altezza interna rilevata in loco è al piano terra di ml. 2,30 circa nel bagno e disimpegno e ml. 2,17 circa sottotrave e ml. 2,40 circa al tavolato nella cucina; al primo piano l'altezza massima in colmo è di circa ml. 3,60 (sottotrave circa 3,35), mentre quelle minime della stanza più grande variano da ml. 2,00 a m. 3,27.

Quota e tipologia del diritto

1/1 in regime di

Eventuali comproprietari:

NESSUNO.

Superficie complessiva lorda di circa **mq. 95** (netta circa mq. 74), con corte esclusiva pertinenziale di circa **mq. 43**.

Stato di manutenzione generale: pessimo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale
ABITAZIONE	superf. reale lorda (SRL)	95,00
CORTE	superficie esterna (SEL)	43,00
		138,00

STIMA DEI BENI



Trattandosi di un edificio le cui condizioni non possono essere assimilate a quelle di un "ordinario" edificio residenziale stanti le pessime condizioni in generale di uso e manutenzione (oltre che probabilmente anche statiche), 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 costo di 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 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



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 203/2023

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 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.

Calcolo del costo di costruzione standard (€)			
Costo al metro quadro	914,08 €/mq		
Costo complessivo	86.837,31 €		
di cui			Quota
<i>Edilizia</i>	49.348,39 €		56,83%
<i>Strutture</i>	26.124,24 €		30,08%
<i>Impianti elettrici</i>	5.176,52 €		5,96%
<i>Altri impianti</i>	6.188,16 €		7,13%



Come si può evincere dalle percentuali componentistiche che formano il prezzo unitario finale di costruzione, la parte edilizia e strutturale, ha un peso rilevante, mentre per quel che concerne le voci accessorie (impiantistica ecc.), l'incidenza è piuttosto bassa ed andrà diminuita proporzionalmente dal valore unitario assegnato dal software. Nel dettaglio, il prezzo unitario andrà 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%). Di fatto, per le condizioni intrinseche nel quale l'immobile desta, la componente edilizia risulta per buona parte assente, cosiccome quella dell'impiantistica supplementare (con incidenza di abbattimento perlomeno pari al 45%). Il valore finale scevro di dette percentuali risulterà pertanto di **€/mq. 228,70**. 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

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

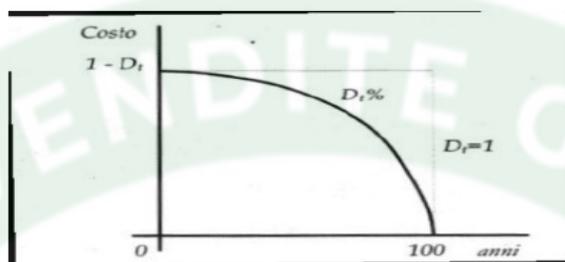
Per un valore residuo nullo o trascurabile ($E=0$), la formula si semplifica nel modo seguente

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

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. 639,86.

TABELLA A – Valore del fabbricato

SUPERFICIE EQUIVALENTE DEL FABBRICATO (S.E.L.) - esclusione della corte	COSTO DI COSTRUZIONE (abbattuto)	VALORE TOTALE DELL'EDIFICIO



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 203/2023

Dato espresso in mq.	Dato espresso in €/mq.	Dato espresso in €.
95,00	228,70	21.726,50

Il calcolo dell'area di corte e di quella occupata dall'edificio, non essendo state emanate dal Comune di Canaro, specifiche tabelle a fini fiscali, dal quale desumere i valori di base delle superfici edificabili, lo stesso valore unitario viene reperito mediante comparazione con le tabelle di comuni limitrofi e/o finitimi, come ad esempio Occhiobello.

Per le aree periferiche in zone edificabili B2, il valore assegnato è di €. 32 al mq secondo la tabella utilizzata ai fini IMU.

Da ciò se ne ricava il seguente valore: mq. 90 x €. 32/mq = €. 2.880,00.

Qualunque sia l'aspetto economico scelto, occorre tener conto di tutte le caratteristiche che influiscono sul valore dell'area che devono essere illustrate nella relazione di stima. La stima del probabile valore di mercato è eseguita con procedimento sintetico comparativo, confrontandola con aree simili a quella da stimare aventi le stesse caratteristiche e che recentemente sono state oggetto di compravendita. Il parametro più utilizzato è un parametro tecnico quale la superficie e si risolve con la seguente formula

$$V_x = \frac{\sum V}{\sum mq} \times Xmq$$

La stima del probabile valore di trasformazione si trova come differenza tra il valore del fabbricato edificabile sull'area e il suo costo di costruzione; questi due valori possono essere stimati con procedimento sintetico o analitico. Tale criterio di valutazione viene utilizzato quando si vuole determinare il prezzo massimo ammissibile per l'area, oppure in presenza di un mercato delle aree poco attivo.

Qualunque sia l'aspetto economico scelto, occorre tener conto di tutte le caratteristiche che influiscono sul valore dell'area che devono essere illustrate nella relazione di stima. La stima del probabile valore di mercato è eseguita con procedimento sintetico comparativo, confrontandola con aree simili a quella da stimare aventi le stesse caratteristiche e che recentemente sono state oggetto di compravendita. Il parametro più utilizzato è un parametro tecnico quale la superficie e si risolve con la seguente formula

$$V_x = \frac{\sum V}{\sum mq} \times Xmq$$

La stima del probabile valore di trasformazione si trova come differenza tra il valore del fabbricato edificabile sull'area e il suo costo di costruzione; questi due valori possono essere stimati con procedimento sintetico o analitico. Tale criterio di valutazione viene



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 203/2023

utilizzato quando si vuole determinare il prezzo massimo ammissibile per l'area, oppure in presenza di un mercato delle aree poco attivo.

VALORE TOTALE DEL PLESSO EDILIZIO (sommatoria dei valori)

Valore Abitazione	€. 21.726,50
Valore area	€. 2.880,00
Valore globale del plesso	€ 24.606,50

CORREZIONI ALLA STIMA

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

17	0,84	40	0,725
18	0,835	41	0,72
19	0,83	42	0,715
20	0,825	43	0,71
21	0,82	44	0,705
22	0,815	45	0,70
23	0,81		



E' chiaro che essendo la tabella limitata alla vetustà al quarantacinquesimo anno, dovrà applicarsi un abbattimento massimo pari a tale annata (moltiplicatore per 0,70). Non è chiara l'epoca di realizzazione della costruzione e dunque, per semplificazione si adotta il coefficiente del 45° anno, corrispondente ad uno 0,70. Il coefficiente di moltiplicazione per vetustà dunque ammonterà a 0,70. Pertanto il prezzo di stima di €. 24.606,50 andrà adeguato in tal senso, con il valore finale stabilito in **€. 17.224,55**. Tutto il procedimento suesposto in fase valutativa dallo scrivente perito trova fondamento e supporto bibliografico con personalizzazione soggettiva nella seguente manualistica: Marco Simonotti – *Manuale delle stime immobiliari*, Dario Flaccovio Editore, Maggio 2006; IVSC – *International Valuation Standards*, Ottava Edizione 2007; Martin Hoesli, Giacomo Morri- *Investimento Immobiliare Mercato, valutazione, rischio e portafogli*, Hoepli 2010; Geom. Fulvio Venturini – *Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno - I quaderni degli appunti dello studio tecnico*, Aprile 2013.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA 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 Canaro; Altre fonti di informazione: sito Stimatrixcity.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione vetusta, su due piani con poca corte annessa

Destinazione	Superficie Totale
--------------	-------------------



8.4 Adeguamenti e correzioni finali della stima:

Riduzione del valore del 15% 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; € 2.583,68

8.5 Prezzo epurato del lotto unico:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 14.640,87

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO AD € 14.500,00
(quattordicimilacinquecento/00)

Data generazione: 11.03.2024

Allegati:

- documentazione ipotecaria aggiornata (visure Conservatoria);
- documentazione catastale aggiornata (visure, estratto di mappa, planimetrie);
- documentazione urbanistica (pratiche edilizie, elaborati grafici);
- documentazione fotografica;
- prospetto riassuntivo e comunicazione Agenzia delle Entrate di Rovigo.

L'Esperto alla stima – qualifica REV anno 2017

Geom. Alessandro Finotelli

