

Tribunale Ordinario di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro:



N° Gen. Rep. 108/2022

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/05/2023 ore 11.45

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT. MARCO PESOLI**

Custode Giudiziario: **DOTT. ANTONIO ASTOLFI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Geom. Federica Brancalion

Codice fiscale: BRNFRC90L65H620R

Studio in: Via Po Superiore n. 1 -
45012 Ariano nel Polesine (Ro)

Telefono: 3405012235

Email: brancalion_federica@libero.it

Pec: federica.brancalion@geopec.it

INCARICO CONFERITO

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

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

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: - Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre Trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di

esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli. 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.

**Bene in Ceregnano (RO), frazione Lama Polesine,
viale Eridania n. 314 già n. 52**

LOTTO UNICO

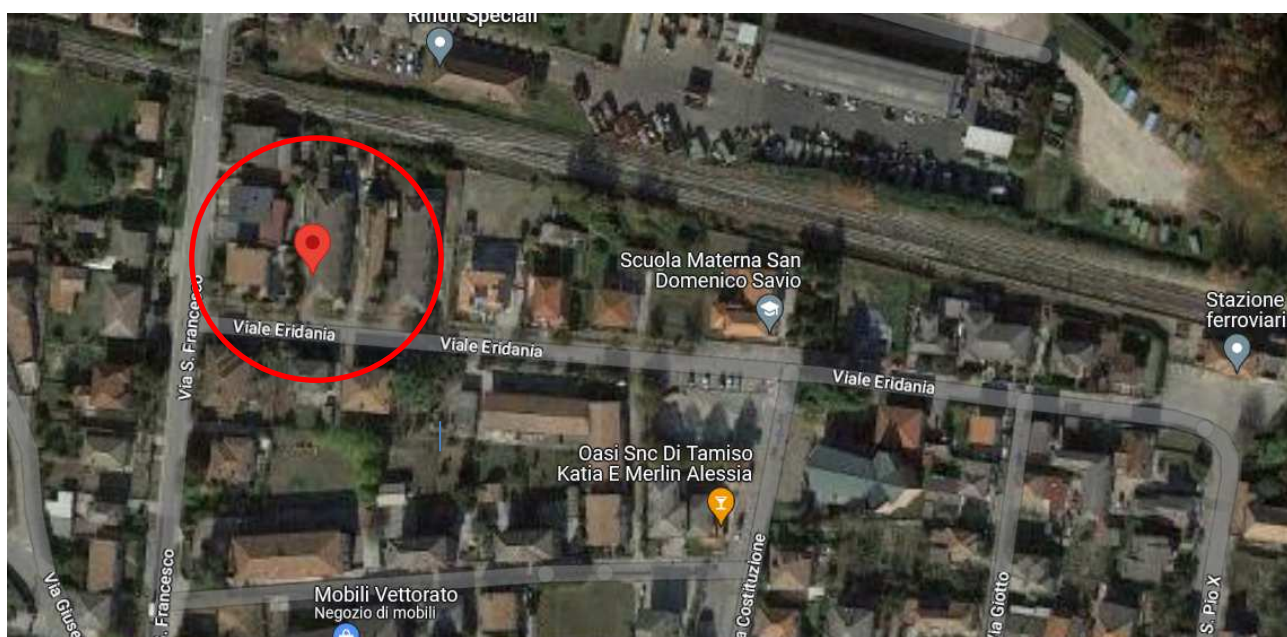
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? La documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio telematico, costituita dalla certificazione notarile, è risultata completa. La situazione dell'esecutata è stata aggiornata dalla sottoscritta al 19/04/2023.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Descrizione sommaria

Piena proprietà in capo all'esecutata [REDACTED] di porzione di edificio di abitazione di tipologia "a schiera" disposta in due piani fuori terra con pertinenti n. 2 cantine ed area scoperta comune, il tutto facente parte di un complesso edilizio di vecchia edificazione posto nella frazione di Lama Polesine a 3,5 km circa dal centro abitato di Ceregnano.



Identificazione catastale dei beni.

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

COMUNE DI CEREGNANO – Sezione urbana CE

Catasto Fabbricati

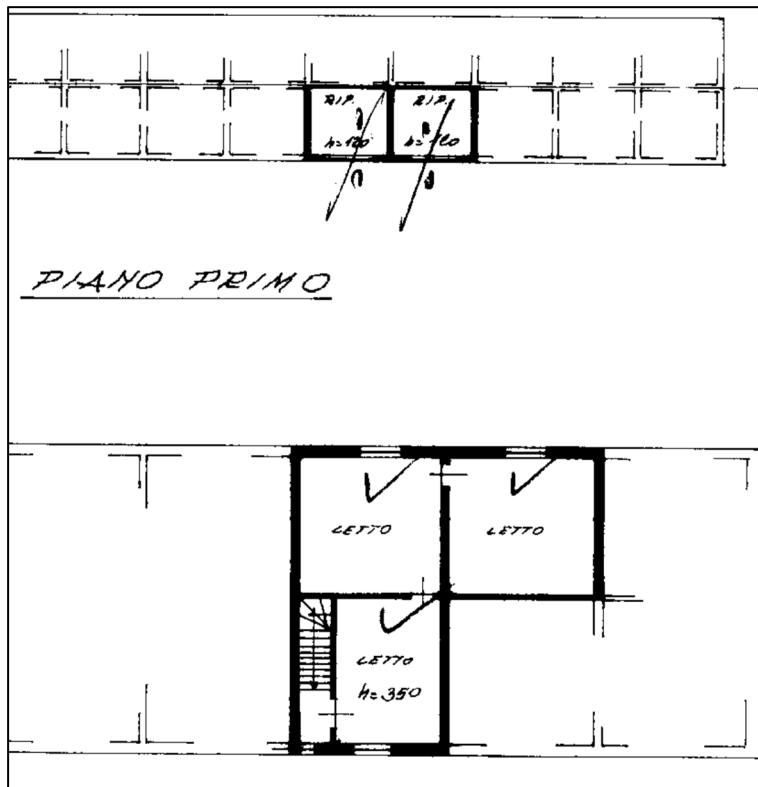
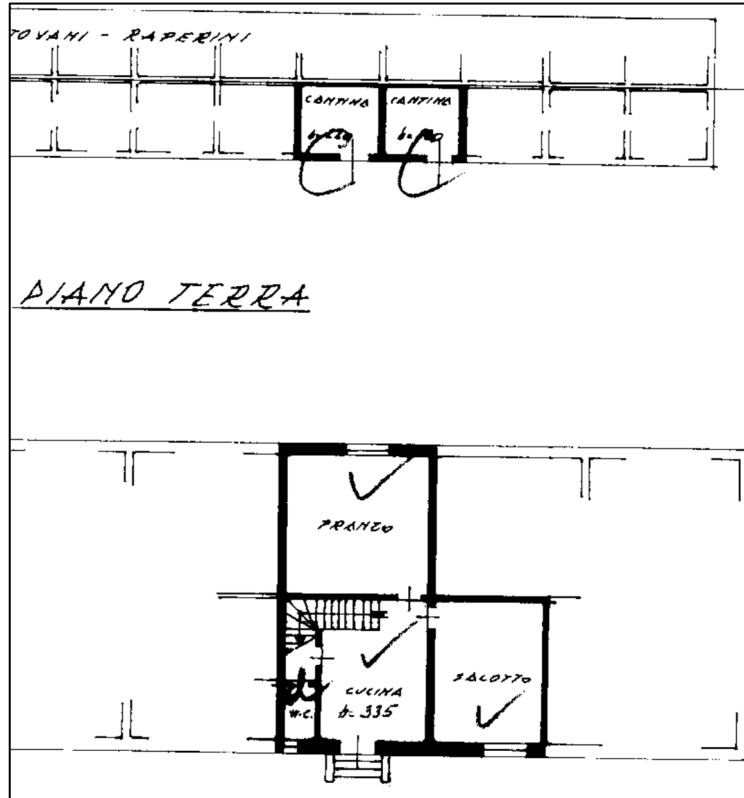
Intestazione:

[REDACTED]
proprietà 1/1.

- sez. CE, foglio 9, particella 37 sub. 22 graffata alla particella 256 sub. 6, categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, sup. catastale 105 mq, rendita € 249,45, indirizzo viale Eridania n. 52 - piano T-1.

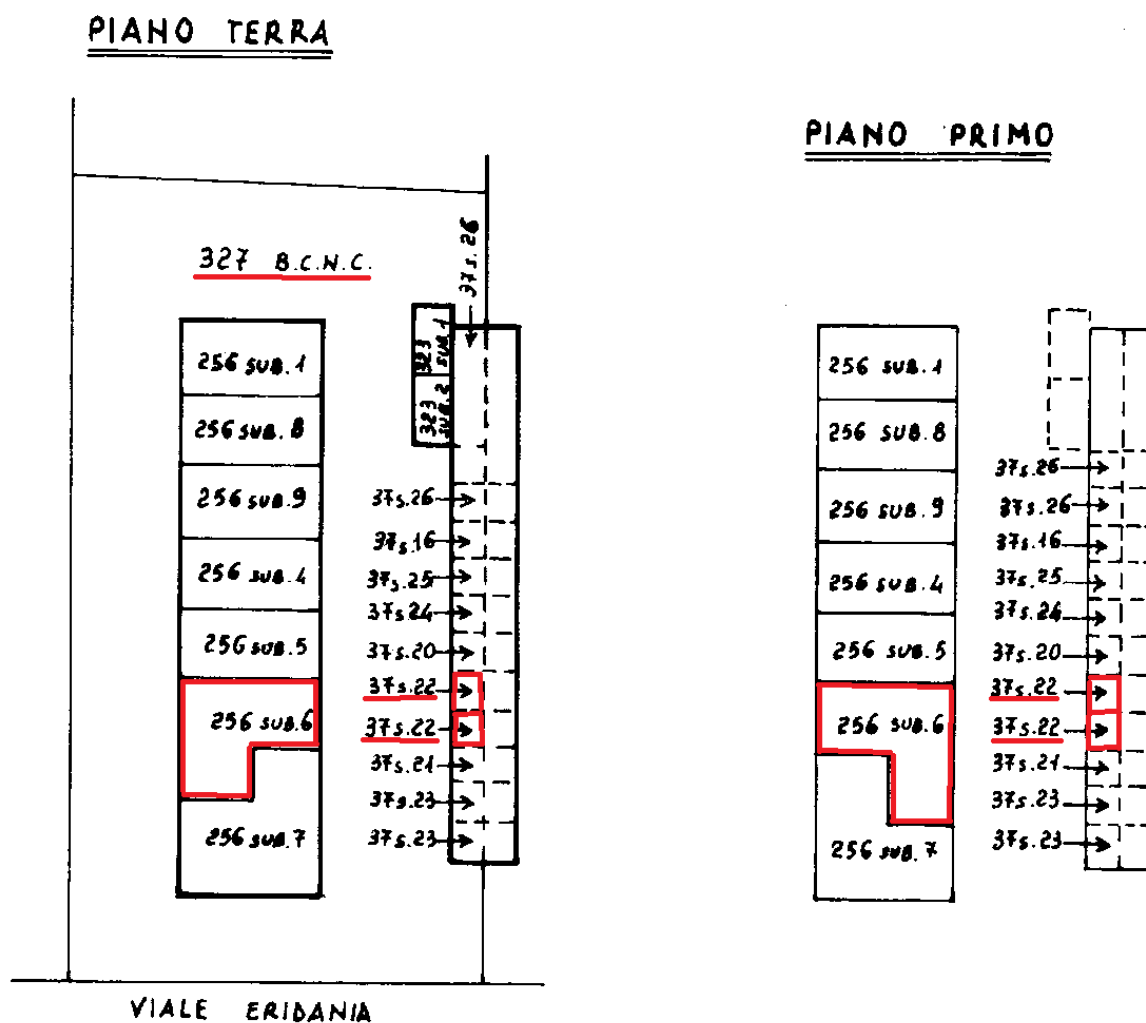
N.B:

- la particella 37 sub. 22 identifica le due cantine poste ad Est rispetto l'unità abitativa identificata con la particella 256 sub. 6;
- l'indirizzo indicato nella visura riporta la numerazione civica precedente in quanto il civico 52 di viale Eridania è stato sostituito con il civico n. 314.



Intestazione: BENE COMUNE NON CENSIBILE

- Sez. CE, foglio 9, particella 327, indirizzo via Eridania – piano T (trattasi della corte comune alle part. 256 sub. 1-4-5-6-7-8-9, part. 37 sub. 16-20-21-22-23-24-26 e part. 323 sub. 1-2).



Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

- **foglio 9, particella 37**, qualità ente urbano, consistenza mq 120 (trattasi dell'area sottostante l'unità immobiliare destinata a cantine);
- **foglio 9, particella 256**, qualità ente urbano, consistenza mq 303 (trattasi dell'area sottostante l'unità immobiliare destinata ad abitazione);
- **foglio 9, particella 327**, qualità ente urbano, consistenza mq 738 (trattasi dell'area circostante le unità immobiliari destinate a cantine ed abitazione)



Nota: alle unità immobiliari sopra descritte compete la comproprietà ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, delle parti comuni dell'intero complesso edilizio del quale sono parte, in particolare sulla corte comune - già sopra descritta - identificata con la particella 327.

CONFINI UNITA' IMMOBILIARE PARTICELLA N. 37 sub. 22 (cantine):

- Nord – part. 37 sub. 20
- Est – part. 257
- Sud – part. 37 sub. 21
- Ovest – part. 327 b.c.n.c. salvis.

CONFINI UNITA' IMMOBILIARE PARTICELLA N. 256 sub. 6 (abitazione):

- Nord – part. 256 sub. 5
- Est – part. 327 b.c.n.c.
- Sud – part. 256 sub. 7
- Ovest – part. 327 b.c.n.c. salvis.

CONFINI PARTICELLE NN. 37-256-327 in un solo corpo

Nord – particelle nn. 281-282-283

Est – particelle nn. 257-258-323

Sud – pubblica via Eridania

Ovest – particelle nn. 227-260-82

salvis.

1.1 CONFORMITÀ CATASTALE:

Dagli accertamenti eseguiti si è potuta riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene in oggetto acquisito dalla presente procedura esecutiva, con le risultanze catastali, per ciò che riguarda l'individuazione catastale, l'intestazione e la destinazione d'uso; per quanto riguarda la sua rappresentazione è emersa una difformità al piano terra dell'abitazione.

La difformità riguarda il vano che nella planimetria catastale è denominato "salotto" che nella realtà è utilizzato quale cucina e nella parete sud dello stesso vi è un'apertura che porta ad un locale di modeste dimensioni (0,90x1,55 m) che invade la particella 256 sub. 7 di altra proprietà. Le difformità riscontrate potranno essere oggetto di denuncia di variazione (Docfa), ed i costi per la redazione e presentazione dell'atto di aggiornamento possono quantificarsi in € 350,00 circa.

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica rispetto l'abitato di Ceregnano, centrare rispetto la frazione di Lama Polesine; la zona è da ritenersi normale.

Area urbanistica: residenziale, con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali ed agricole

Attrazioni paesaggistiche: nulla di particolare da evidenziare

Attrazioni storiche: vicinanza con le Città di Rovigo e Adria

Principali collegamenti pubblici: nella frazione è presente la stazione ferroviaria.

Servizi offerti dalla zona: nella frazione è presente la stazione ferroviaria, una scuola materna, l'ufficio postale e la farmacia; tutti gli altri servizi si trovano nel abitato di Ceregnano.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo sia l'abitazione che le cantine sono risultate occupate da terzi senza titolo.

Da una verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Rovigo, sull'immobile oggetto di procedura non risultano contratti di affitto, locazione o comodato né preliminari; anche la verifica relativa al codice fiscale dell'esecutata ha dato esito negativo.

Per quanto scritto i beni non si trovano nella piena disponibilità della procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: l'aggiornamento ipotecario è stato effettuato dalla sottoscritta alla data del 19/04/2023.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: alla data della compravendita avvenuta il 03/07/2009 l'esecutata Sig.ra Dell'Innocenti Monia si trovava di stato

civile libero.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico*: nulla al riguardo è stato reperito tra la documentazione edilizia-urbanistica e nulla è desumibile dagli atti in possesso.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso*: servitù di carattere condominiale, più precisamente servitù per servizi e sottoservizi inerenti l'intero complesso edilizio se ed in quanto esistenti.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo il 24/07/2009 ai nn. RG 7193 RP 1622

- importo ipoteca: € 244.800,00

- importo capitale: € 136.000,00

- durata 29 anni

- a favore di VENETO BANCA S.P.A.

- contro [REDACTED]

- derivante da atto per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 03/07/2009 rep. n. 199739/21059 del Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto.

4.2.2 Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Rovigo il 27/05/2022 ai nn. RG 4411 RP 3193

- a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

- contro [REDACTED]

- derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dall' Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Udine il 25/04/2022 rep. n. 1101.

4.2.3 Altre trascrizioni: nulla

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti*: la documentazione è stata aggiornata dalla sottoscritta alla data del 19/04/2023.

4.3 Misure Penali : non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- *Spese di gestione condominiale*: non pertinente

- *Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile*: non conosciute

- *Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia*: non pertinente

- *Millesimi di proprietà*: non pertinente

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

- *Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali*: nulla

- *Attestazione Prestazione Energetica*: non presente

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

- *Avvertenze ulteriori*: nulla da porre in evidenza

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'attuale proprietaria del bene sopra indicato è la [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per la quota 1/1, in virtù di scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Dott. Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto del 03/07/2009 rep. n. 199738/21058, registrato a Castelfranco Veneto il 20/07/2009 al n. 1533 serie 1T, trascritto a Rovigo il 24/07/2009 ai nn. RG 7192 RP 4213 da [REDACTED]

I precedenti proprietari sono stati:

- [REDACTED] in virtù di di scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Dott. Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto del 03/07/2009 rep. n. 199735/21057, trascritto a Rovigo il 24/07/2009 ai nn. RG 7191 RP 4212 da potere [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/2 sui beni in oggetto per atto amministrativo di certificato di denunciata successione del 19/05/2003 rep. 38/28, trascritto a Rovigo il 12/06/2003 ai nn. RG 5957 RP 3515, [REDACTED]

[REDACTED] (risulta accettazione tacita di eredità trascritta a Rovigo il 06/07/2006 ai nn. RG 8186 RP 4395); la rimanente quota di 1/2 per atto amministrativo di certificato di denunciata successione testamentaria (testamento olografo del 20/01/1984 registrato a Rovigo il 30/10/1991 al n. 825 serie 1 pubblicato con atto del 12/10/1991 rep. 35548 del Notaio Ferrari) registrata a Rovigo il 15/01/1992 rep. 69/530 e trascritta a Rovigo il 25/02/1992 RG 2239 RP 1784, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

In virtù di atto di compravendita del Notaio Tonino Ferrari del 31/07/1972 rep. 22103, trascritto a Rovigo il 07/08/1972 ai nn. RG 3895 RP 3218 da potere di [REDACTED]

- [REDACTED]

Proprietaria da data antecedente il ventennio fino al 31/07/1972.

7. PRATICHE EDILIZIE.

A seguito dell'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceregnano nessuna pratica edilizia è stata reperita inerente le unità immobiliari oggetto di questa procedura.

Si pone in evidenza che la pratica edilizia indicata nell'atto di provenienza all'esecutata (concessione in sanatoria del 24/03/2004 U.T. n. 443 prot. n. 2871/86) non riguarda quanto oggetto della procedura, bensì i manufatti eretti sulle particelle 323 e 282 confinanti.

Da quanto comunicato dal tecnico comunale il complesso edilizio in oggetto (ex case dei lavoratori dello zuccherificio di Lama Polesine) è stato eretto tra gli anni 1922 e 1936, tanto che Viale Eridania nacque nel 1932 a fianco delle case operaie dello zuccherificio già esistenti.

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Per quanto sopra scritto non è possibile dichiarare la conformità edilizia stante l'assenza di titoli edilizi e rappresentazioni grafiche.

L'unica rappresentazione grafica in atti da prendere come riferimento è quella della planimetria catastale del 10/01/1984.

7.2 DESTINAZIONE URBANISTICA.

Strumento urbanistico vigente: Piano Regolatore Generale (PRG).

Zonizzazione: zona "A1" – centro storico – comparti o edifici di interesse storico/ambientale con grado di protezione 2 (tav. n. 13.3.c – zone significative Lama – Pezzoli)

Si rimanda alla documentazione allegata per la lettura delle N.T.A.

Descrizione abitazione al piano terra e primo con cantine in corpo staccato

Consistenza immobiliare

La porzione di edificio di abitazione - di tipologia a schiera di vecchia edificazione – disposta in due piani fuori terra, alla quale si accede dalla pubblica via Eridania è così composta: al piano terra ampio ingresso, wc, cucina e soggiorno; al piano primo tre letto.

Le cantine poste in corpo di fabbrica staccato dall'edificio principale sono disposte anch'esse in due piani fuori terra; alle stesse si accede sempre dalla pubblica via Eridania.

Struttura

L'edificio è stato eretto tra il 1922 ed il 1932; le murature portanti sono in mattoni pieni come lo sono anche i tamponamenti, la copertura del tipo a tetto con manto di copertura in tegole.

Finiture delle unità immobiliari

Abitazione.

Esternamente l'edificio si presenta con pareti in mattoni faccia a vista tipiche dell'epoca di costruzione, i fori di finestre sono protetti da scuri in legno mentre il foro di porta di ingresso è protetto da un serramento in alluminio anodizzato con vetri.

Internamente, pavimentazioni in ceramica al piano terra ed in cotto al piano primo, la scala in cemento, le pareti ed i soffitti con intonaci a civile e tinteggiati, pareti del wc ed angolo cottura rivestiti con piastrelle di ceramica, bagno dotato di sanitari in ceramica, porte interne in legno, serramenti di finestre in legno con vetro semplice.

Cantine.

Esternamente l'edificio si presenta con pareti in mattoni faccia a vista tipiche dell'epoca di costruzione, il foro di porta di ingresso è protetto da un serramento in legno.

Internamente, pavimentazione in laterizio, le pareti intonacate al civile, il soffitto in legno con travi.

Impianti

Abitazione: impianto di riscaldamento assente (al momento del sopralluogo era presente una stufa "economica" alimentata a legna per riscaldare il piano terra), impianto idrico ed adduzione gas allacciati alle reti pubbliche, impianti sanitari allacciati alla rete pubblica di smaltimento dei reflui, impianto elettrico autonomo di vecchia realizzazione.

Tutti gli impianti dovranno essere verificati da personale qualificato e messi a norma secondo le vigenti normative in materia.

Nota: come desumibile dall'atto di acquisto del 03/07/2009, già al tempo venne dichiarato dai precedenti proprietari che l'unità immobiliare era priva di impianto di riscaldamento e che gli impianti esistenti dovevano essere adeguati.

Cantine: impianti assenti.

Area scoperta comune

Le unità immobiliari godono di un'area cortiliva comune, in parte interessata da area a verde ed in parte da zone di manovra per i mezzi con fondo in ghiaia; l'area è perimetralmente delimitata in parte da recinzione in ferro ed in parte la pareti/pannelli in cemento prefabbricato.

Grado di manutenzione

Per quanto scritto, nel loro complesso le unità immobiliari si presentano in uno stato di uso e manutenzione scarso/insufficiente.

Si vuole inoltre fare notare che l'unità immobiliare destinata ad abitazione è interessata da infiltrazioni di acqua piovana e che la struttura necessita di manutenzione (soprattutto al piano primo, dove è interessata da fenditure).

NB: le caratteristiche si devono ritenere sommariamente descrittive rimandando il maggiore dettaglio alla documentazione fotografica allegata.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

8.1 Criterio di stima.

La valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

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.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile A, Comparabile B, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Per questa valutazione sono stati considerati due comparabili posti nelle immediate vicinanze del subject.

Più precisamente il comparabile A è costituito da una porzione di edificio di tipologia a schiera di vecchia edificazione (posta nell'edificio ad Est rispetto quello ove sono poste le unità oggetto di valutazione) disposta al piano terra e primo con cantina staccata identificati dalla particella 37 sub. 15 graffata alla particella 257 sub. 7 del medesimo foglio con indirizzo via Eridania n. 274, il comparabile B è costituito un edificio di abitazione indipendente posto al piano terra e primo con cantine identificato dalla particella 95 del medesimo foglio con indirizzo via Fratelli bandiera n. 121.

Note:

1) la voce "STM" riguarda lo stato di manutenzione generale delle unità immobiliari, desumibile sia dalla lettura degli atti di compravendita che li riguardano, sia dalla visione degli stessi esternamente per i comparabili ed esternamente e internamente per il subject. Il numero 1 corrisponde alla situazione peggiore, il numero 4 a quella migliore.

In questo caso a tutti è stato attribuito il numero 1 vista la remota epoca di costruzione, la mancanza di manutenzione ed impiantistica e lo stato di uso; pertanto non verrà effettuata alcuna decurtazione o incremento al valore finale.

2) la classe energetica non è stata considerata per la valutazione in quanto sia il Comparabile A che B si trovano in classe energetica G e la medesima può essere per il subject.

3) per la determinazione delle consistenze è stato utilizzato il metodo di calcolo della superficie commerciale in adeguamento a quanto indicato nelle Linee Guida dell'ABI - Associazione Bancaria Italiana - aggiornate all'anno 2018 - e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, interpretate dal SIM - Sistema Italiano di Misurazione, che definisce i criteri e i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare.

La superficie del subject è stata calcolata avendo come riferimento la rappresentazione dell'unità immobiliare nella planimetria catastale effettuando, in sede di sopralluogo, le verifiche delle dimensioni sul posto, quelle dei comparabili sono state ottenute dalle planimetrie catastali allegate agli atti di compravendita. Le superfici indicate sono quelle Esterne Lorde (SEL).

Di seguito le tabelle di calcolo esplicative.

| METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) CON 2 COMPARABILI RECENTEMENTE COMPRAVENDUTI | | | |
|---|----------------------|----------------------|------------------|
| 1. Tabella dati | | | |
| Prezzo caratteristiche | Compravendite | | Subject |
| | Comparabile A | Comparabile B | Subject |
| Prezzo totale PRZ (€) | 8.000,00 | 28.000,00 | <i>Incognita</i> |
| Data DAT (mesi) | 17 | 9 | 0 |
| Superficie principale SUP (mq) | 73,03 | 128,78 | 119,13 |
| Balconi BAL (mq) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sottotetto SOT (mq) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Cantina CAN (mq) | 8,82 | 37,06 | 20,26 |
| Autorimessa BOX (mq) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Area esterna SUE (mq) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie esterna SUE (mq) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Servizi SER (n) | 1 | 1 | 1 |
| Riscaldamento Auton.RIA (0-1) | 0 | 0 | 0 |
| Riscaldamento Centr.RIC (0-1) | 0 | 0 | 0 |
| Impianto elettrico ELE (0-1) | 0 | 0 | 0 |
| Impianto condiz. CON (0-1) | 0 | 0 | 0 |
| Altri impianti (IMP) 0-1 | 0 | 0 | 0 |
| Livello del piano LIV (n) | 0 | 0 | 0 |
| Stato di manutenzione STM(n) | 1 | 1 | 1 |
| Classe energetica CL.EN. (n) | 1 | 1 | 1 |

| 2. Indici Mercantili | |
|---|---------|
| Indice e informazione | Importo |
| p(DAT)/PRZ\((annuale) | 0,010 |
| p(BAL)/p(SUP) | 0,000 |
| p(SOT)/p(SUP) | 0,000 |
| p(CAN)/p(SUP) | 0,250 |
| p(BOX)/p(SUP) | 0,000 |
| p(SUE)/p(SUP) | 0,000 |
| p(LIV)/PRZ | 0,000 |
| Rapporto Complementare (area edificata/edificabile) | 0,00 |
| Prezzo medio area ed. (€/mq) | 0,00 |
| Costo intervento manutenzione (€) | 0,00 |

| 3. Calcolo superficie commerciale | mq. |
|-----------------------------------|--------|
| SUP commerciale comparabile A | 75,24 |
| SUP commerciale comparabile B | 138,05 |
| SUP commerciale subject | 124,20 |

| 4. Calcolo del prezzo marginale | €/mq |
|---|--------|
| Prezzo medio comparabile A | 106,33 |
| Prezzo medio comparabile B | 202,83 |
| Prezzo marginale superficie principale (pSUP) | 106,33 |

| 5. ANALISI PREZZI MARGINALI | | |
|-----------------------------|----------|----------|
| Prezzo marginale | p(...) A | p(...) B |
| p(DAT) (€/mese) | 6,67 | 23,33 |
| p(SUP) (€/mq) | 106,33 | 106,33 |
| p(BAL) (€/mq) | 0,00 | 0,00 |
| p(SOT)/p(SUP) (€/mq) | 0,00 | 0,00 |
| p(CAN)/p(SUP) (€/mq) | 26,58 | 26,58 |
| p(BOX)/p(SUP) (€/mq) | 0,00 | 0,00 |
| p(SUE)/p(SUP) (€/mq) | 0,00 | 0,00 |
| p(SUE) (€/mq) | 0,00 | 0,00 |
| p(SER) (€) | 0,00 | 0,00 |
| p(RIA) (€) | 0,00 | 0,00 |
| p(RIC) (€) | 0,00 | 0,00 |
| p(ELE) (€) | 0,00 | 0,00 |
| p(CON) (€) | 0,00 | 0,00 |
| p(IMP) (€) | 0,00 | 0,00 |
| p(LIV) (€) | 0,00 | 0,00 |
| p(STM) (€) | 0,00 | 0,00 |
| p(CLASSE EN.) (€) | 0,00 | 0,00 |

| 6. TABELLA DI VALUTAZIONE | | |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Prezzo e caratteristica | Unità A | Unità B |
| PRZ (€) | 8.000,00 | 28.000,00 |
| DAT (€) | -113,33 | -210,00 |
| SUP (€) | 4.901,97 | -1.026,12 |
| BAL (€) | 0,00 | 0,00 |
| SOT (€) | 0,00 | 0,00 |
| CAN (€) | 304,11 | -446,60 |
| BOX (€) | 0,00 | 0,00 |
| SUE (€) | 0,00 | 0,00 |
| SUE (€) | 0,00 | 0,00 |
| 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 |
| STM (€) | 0,00 | 0,00 |
| C.E. (€) | 0,00 | 0,00 |
| PREZZI CORRETTI | 13.092,75 | 26.317,28 |

| | | |
|-----------------------------|--------------------|-----------|
| PREZZI CORRETTI | 13.092,75 | 26.317,28 |
| PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ | 50,00% | 50,00% |
| VALORE ATTESO | € 19.705,02 | |

8.2 Fonti di informazione.

I comparabili sono stati reperiti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

8.3 Valutazione corpo:

Porzione di edificio di abitazione disposto in due piani fuori terra con pertinenti cantine

€ 19.705,02

8.4. Adeguamenti e correzioni alla stima:

- Più probabile valore di mercato

€ 19.705,02

- Riduzione del valore del 15% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.

€ 2.955,75

- Decurtazione per regolarizzazione catastale

€ 350,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 16.399,27

Prezzo di vendita del lotto che si arrotonda per eccesso ad € 16.500,00 (Euroseicimilacinquecento//oocentesimi)

Documentazione allegata:

- Allegato 1) documentazione catastale
- Allegato 2) verifica locazioni
- Allegato 3) ispezione ipotecaria di aggiornamento
- Allegato 4) atto di provenienza
- Allegato 5) documentazione urbanistica
- Allegato 6) documentazione fotografica
- Allegato 7) documentazione comparabili

Ariano nel Polesine, lì 19/04/2023

L'Esperto alla stima
geom. Federica Brancalion



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Federica Brancalion". To the right of the signature is a blue rectangular official stamp. The stamp contains the following text: "Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Rovigo" at the top, a small logo on the left, "Iscrizione Albo N. 1713" in the center, and "Geometra Federica Brancalion" at the bottom.