

TRIBUNALE DI ROVIGO

Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep.

153/2024

data udienza
ex art. 569 c.p.c.:

24.01.2025 ore 11,00

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott.ssa Rossana Marcadella (già Dott.Marco Pesoli)

Custode Giudiziario:

I.V.G.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE LOTTO UNICO



Esperto alla stima:

Geom. **Massimo Chiarelli**

con studio in: Rovigo Viale Trieste n.23

telefono 0425/26338

email: gmtchiarel@libero.it – geometramassimochiarelli@gmail.com - p.e.c.: massimo.chiarelli@geopec.it

codice fiscale:CHRM58M02H620V – partita IVA: 00666990296



REV-IT/CNGeGL/2020/13



QUESITO

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. 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.

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

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti.
- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi **la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito**, la data di scadenza e/o rinnovo, **le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto**;
- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ci 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 ci 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 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.
- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto,



della legge 28 febbraio 1985 n.47, ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo a sanatoria;

- la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e che vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 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 il formato informatico 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 formato informatico, al nominato custode giudiziario.
- 6. INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta 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 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.



LOTTO UNICO

Fabbricato in corso di costruzione con sottostante e circostante terreno pertinenziale,
ubicato in Provincia di Rovigo – Comune di Rosolina – località Rosolina Mare –
Via Sant’Antonio n.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

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 diritto piena proprietà

In ditta

Identificato al Catasto Fabbricati: (all.nn.1-2)

Comune di Rosolina

CATASTO FABBRICATI											
Comune di Rosolina											
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Indirizzo	Z.C.	Micro Zona	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.Cat.	Rendita €.
	3	1231	1	Via Sant’Antonio 1 P.T			F3				

Identificato al Catasto Terreni: (all.nn.1-2)

Comune di Rosolina

CATASTO TERRENI							
Comune di Rosolina							
Sez.	Fg.	Part.	Qual.	Cl.	Superficie	R.D.€.	R.A.€.
	3	1366	Incolt.Prod.	05	00.00.54	0,01	0,01
	3	1445	Incolt.Prod.	05	00.04.52	0,12	0,05
	3	1448	Incolt.Prod.	05	00.17.29	0,44	0,18

Identificato al Catasto Terreni: (all.nn.1-2)

Comune di Rosolina

Part.1 – Aree di enti urbani e promiscui

CATASTO TERRENI							
Comune di Rosolina							
Sez.	Fg.	Part.	Qual.	Cl.	Superficie	R.D.€.	R.A.€.
	3	1231	E.U..		00.03.25	--	--

Confini:

Per l'intera proprietà come indicati nell'estratto di mappa

N – mapp.1733

E – Via Sant'Antonio

S – mapp.1446,1733

O – mapp.1733

Alla data del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** l'immobile risultava censito con la medesima identificazione attuale, sia al C.T. che al C.F.

Dagli accertamenti eseguiti, si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene acquisito dalla presente procedura esecutiva, con le risultanze catastali, del servizio di pubblicità immobiliare e dello stato di fatto, per ciò che riguarda la toponomastica, la destinazione d'uso e l'individuazione.

Conformità catastale:

Le particelle pignorate risultano essere correttamente individuate sulla mappa del Catasto Terreni.

Quanto al fabbricato in corso di costruzione, lo stesso risulta essere rappresentato nella mappa del C.T. e classato al Catasto Fabbricati con categoria F3.

La planimetria catastale non è disponibile poiché trattasi di fabbricato in corso di costruzione.

Ad opere ultimate, dovrà essere prodotta la pratica di accatastamento a cura e spese dell'acquirente.

Per quanto sopra, allo stato attuale, si dichiara la conformità catastale del bene.

Si precisa che, eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'area di pertinenza esclusiva, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente verificate/rettificate su richiesta del futuro aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari confinanti.

2.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato in corso di costruzione con sottostante e circostante area pertinenziale, ubicato in Provincia di Rovigo – Comune di Rosolina - località Rosolina Mare – Via Sant'Antonio n.1

Caratteristiche zona:

turistico-residenziale

Area urbanistica:

residenziale e pineta

Servizi presenti nella zona:

la zona è provvista delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei principali servizi

Servizi offerti dalla zona:

tutti i maggiori servizi sono presenti nel centro abitato del Comune di Rosolina che dista a circa 10 km.

Caratteristiche zone limitrofe:

turistico-residenziale

3.STATO DI POSSESSO: (all.n.3)

Alla data del sopralluogo (19.11.2024), il bene risultava essere libero e non utilizzato, in quanto in corso di costruzione.

Si veda l'allegata comunicazione dell'Ufficio del Registro di Rovigo/Adria

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: con verifiche del 18.11.2024 effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rovigo – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali e del 20.12.2024-23.12.2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Venezia – Ufficio Provinciale Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, non risultano domande giudiziali né altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto riportate.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non ricorre il caso

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico non ricorre il caso

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: (all.n.4)

Dalle verifiche eseguite e da quanto si evince dalla relazione notarile allegata al fascicolo della procedura esecutiva, si ha:

4.2.1 Iscrizioni:



Ipoteca volontaria attiva

iscrizione contro del 27.05.2014 – R.P.n.330 - R.G.n.2273

a favore di [REDACTED]

a carico di [REDACTED]

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

importo ipoteca: €500.000,00 - importo capitale: €250.000,00 – durata 12 anni e 27 giorni

atto Notaio Paolo Merlo di Rovigo del 19.05.2014 rep.n.111298/26496

con le sotto riportate precisazioni:

1. con successivo atto di rinegoziazione Notaio Andrea Merlo di Rovigo del 02.09.2016 rep.n.651/476, alla presente formalità, **in data 19.09.2016 R.P.n.715 – R.G.n.4763**, è stata registrata **annotazione per proroga della durata del mutuo**. Nel quadro D dell'annotazione si legge: *"le parti danno atto che il capitale residuo ad oggi e' pari ad euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero). A parziale deroga di quanto previsto nel contratto di mutuo del 19 maggio 2014 rep.n. 111.298 notaio Paolo Merlo di Rovigo, registrato a Rovigo il 23 maggio 2014 al n.2281 serie 1t, fermo restando quanto in esso convenuto, convengono che vengano variati: la durata del periodo di preammortamento dagli attuali 25 mesi a 31 mesi; la durata residua del mutuo dagli attuali 120 mesi a 220 mesi. per quanto riguarda la durata del periodo di preammortamento si conviene che lo stesso venga prorogato fino al 15/12/2016, con conseguente aumento del numero delle rate di preammortamento da 25 a 31. Per quanto riguarda il rimborso dell'importo residuo di euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero), la parte mutuataria si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a restituire alla banca mutuante la predetta somma nel termine, di anni 18 e mesi 4, mediante il pagamento di n.220 rate consecutive, con cadenza mensile, posticipate, a decorrere dal 16 dicembre 2016";*
2. con susseguente scrittura privata con sottoscrizione autentica Notaio Michelangelo Casciano di Piazzola sul Brenta del 11.07.2024 rep.n.12825/8718, alla formalità sopra evidenziata, **in data 25.07.2024 R.P.n.595 – R.G.n.4376**, è stata registrata **annotazione per cessione di ipoteca** a favore di [REDACTED]. Nel quadro D dell'annotazione si legge: *"la cedente è titolare del credito vantato nei confronti della [REDACTED] (la "debitrice"), con sede in [REDACTED], derivante dal seguente contratto di mutuo fondiario stipulato in data 19 maggio 2014 per atto del notaio dott. Paolo Merlo, repertorio n. 111.298 raccolta n. 26.496, registrato a Rovigo il 23 maggio 2014 al n. 2281 serie 1t, rilasciato in forma esecutiva in data 9 giugno 2014, con cui [REDACTED] (di seguito la "banca") ha concesso alla debitrice la somma di euro 250.000,00 (duecentocinquantomila), da restituirsi entro il 15 giugno 2026. Con atto di rinegoziazione del 2 settembre 2016 a rogito del notaio dott. Andrea Merlo, repertorio n. 651 fascicolo n. 476, registrato a Rovigo il 12 settembre 2016 al n. 4999 serie 1t, rilasciato in forma esecutiva in data 19 settembre 2016, tra l'altro, la durata del predetto mutuo è stata prolungata sino al 15 dicembre 2026. In forza del predetto mutuo veniva iscritta ipoteca volontaria presso l'Agenzia del Territorio di Venezia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 27 maggio 2014 ai n.ri r.g. 2273 r.p. 330 a favore della banca per la somma complessiva di euro 500.000,00 (cinquecentomila). Con atto di cessione d'azienda del 13 ottobre 2020 a rogito del notaio dott.ssa Marzia Tommasina Formicola, repertorio n. 70782 raccolta n. 15365, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Venezia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 14 ottobre 2020 ai n.ri R.G 4830 R.P. 3376, la debitrice ha ceduto alla società [REDACTED] (il "terzo acquirente"), con sede in Rovigo (Ro), [REDACTED], l'azienda, ivi compresi gli immobili di cui alla nota di iscrizione dell'ipoteca volontaria.(omissis).....; la cedente ha acquistato, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'art.58 del testo unico bancario e degli art.li 1, 4 e 7.1 della legge 30 aprile 1999 n. 130 (di seguito la "cartolarizzazione"), il credito dalla banca con annessi privilegi, garanzie e accessori, in forza dell'atto di cessione stipulato in data l'1 dicembre 2020, pubblicato in gazzetta ufficiale della repubblica italiana, parte ii, n. 143 del 5 dicembre 2020; la cedente e la cessionaria intendevano concordare la cessione del credito ai patti ed alle condizioni che seguono. La società [REDACTED] ha ceduto alla sig.ra [REDACTED] che ha acquistato il credito meglio specificato in premessa."*
N.B. - Con l'atto di cessione d'azienda del 13 ottobre 2020 a rogito del notaio dott.ssa Marzia Tommasina Formicola, repertorio n. 70782 raccolta n. 15365, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Venezia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 14 ottobre 2020 ai n.ri R.G 4830 R.P. 3376, come si legge all'art.4 dello stesso, alla società [REDACTED] sono stati trasferiti, dalla società [REDACTED], anche i debiti verso le banche descritti nella situazione patrimoniale allegata all'atto.

4.2.2 Pignoramenti:**Pignoramento**

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

derivante da verbale di pignoramento immobili

atto UNEP del Tribunale di Rovigo in data 06.08.2024 rep.n.2365/2024, trascritto a Chioggia in data 30.08.2024 R.P.n.3787 – R.G.n.5037

4.2.3 Altre iscrizioni: non ricorre il caso

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*: in data del 18.11.2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rovigo – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali ed in data 20.12.2024-23.12.2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Venezia – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Chioggia, sono stati effettuati gli aggiornamenti della certificazione notarile ventennale in atti, riferiti alla data suindicata.

A carico dell'esecutato non sono emerse nuove formalità oltre a quelle sopra evidenziate, né variazioni catastali dei beni pignorati.

4.3 Misure Penali

Non conosciute

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale

- ▶ Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non ricorre il caso
- ▶ Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia da ritenersi a carico dell'eventuale aggiudicatario: non ricorre il caso
- ▶ Millesimi di proprietà: non ricorre il caso
- ▶ Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no
- ▶ Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---
- ▶ Attestazione Prestazione Energetica: ---
- ▶ Indice di prestazione energetica: ---
- ▶ Note indice di prestazione energetica: ---
- ▶ Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

Si precisa che l'immobile in oggetto, essendo in corso di costruzione e privo di impianti, è sprovvisto sia della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, sia della attestazione di prestazione energetica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In premessa si precisa che sui beni pignorati non risultano esservi vincoli di diritto pubblico, se non quelli derivanti dal P.R.G. vigente e nemmeno diritti reali di godimento a favore di terzi.

Titolare/Proprietario: *(all.n.5)*

dal 13.10.2020 ad oggi

In forza di atto di cessione d'azienda Notaio Dott.ssa Marzia Tommasina Formicola di Porto Viro del 13.10.2020 rep.70782/15365, trascritto a Chioggia in data 14.10.2020 R.P.n.3376 - R.G.4830, con il quale la ditta esecutata acquisisce la proprietà dei beni pignorati dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED].

Titolare/Proprietario:

dal 22.12.2008 al 13.10.2020

In forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Lidio Schiavi di Adria del 20.12.2008 rep.112404/28687, trascritto a Chioggia in data 02.01.2009 R.P.n.10 - R.G.14, con il quale la ditta acquisisce la proprietà dei beni dalla società [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

da data anteriore al ventennio al 22.12.2008

7. PRATICHE EDILIZIE: *(all.n.6)*

Dalla documentazione resa disponibile dal Comune di Rosolina, si ha:

Numero pratica:

P.E. n.166/72

Intestazione:

Tipo pratica:

Per lavori:

licenza di costruzione

costruzione di un fabbricato ad uso ufficio, magazzino a servizio acquedotto di Rosolina Mare

Presentata:

18.01.1972 prot.n.477

Rilasciato:

18.12.1972 pratica n.166/72



Data inizio lavori: 15.11.1972
 Data ultimazione lavori: 27.12.1972
 Autorizzazione di abitabilità: rilasciata in data 29.12.1972

Numero pratica: Permesso n.33/2009

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso di costruire.
 Per lavori: ristrutturazione di un fabbricato adibito a ufficio e magazzino a servizio dell'acquedotto dismesso
 Depositata: 26.07.2007 prot.n.14621
 Rilasciato: 16.03.2009 P.d.C.n.33/2009
 Data inizio lavori: 12.03.2010
 Data ultimazione lavori: lavori ancora in corso

7.1 Conformità edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 19.11.2024, è emerso che gli interventi di realizzazione di quanto approvato con il Permesso di Costruire n.33/2009, appaiono essere da tempo di fatto sospesi. Nel corso del medesimo sopralluogo è stato possibile effettuare un raffronto, con generica approssimazione, tra lo stato di fatto del fabbricato e quanto previsto sugli elaborati grafici approvati, cercando di prevedere quelle che potrebbero essere le future definitive consistenze e dimensioni dell'opera ad ultimazione lavori, ricavandone una formale conformità. Dalla verifica in loco dei dati metrici dell'immobile (al grezzo), non sono state rilevate difformità essenziali da quanto riportato sugli elaborati grafici allegati al P.d.C.

Corre il caso di precisare che, essendo i lavori di costruzione di fatto sospesi da tempo, dovrà essere opportunamente verificata, da parte dell'eventuale aggiudicatario, la rispondenza delle opere eseguite alle intervenute modifiche delle normative urbanistico-edilizie, antisismiche, di sicurezza, di prevenzione incendi e delle altre norme in materia, nonché la collaudabilità delle opere stesse. Sarà cura dell'eventuale aggiudicatario effettuare una verifica preventiva presso l'U.T. Comunale competente, inerente la potenziale ultimazione delle opere mancanti.

Si precisa che il P.d.C. n.33/2009, è relativo alla ristrutturazione di un fabbricato con destinazione d'uso ad ufficio e magazzino.

Poiché l'immobile non risulta essere completato, lo scrivente, in un tale contesto, sebbene l'eseguito appaia rispecchiare quanto autorizzato, **non è nella condizione di poter esprimere un parere nel merito della conformità edilizia**

7.2 Conformità urbanistica: (all.n.7)

Strumento urbanistico Approvato:

Piano degli Interventi vigente

Zona omogenea:
 per tutti i mappali

ART.48. Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale

ART.49. Elementi della rete ecologica 49.1 Ambito delle dune consolidate e/o boscate e del bosco planiziale e termofilo

ART.52. Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi Aree idonee a condizione

ART.53. Vincoli e norme di tutela Vincolo Paesaggistico

Vincolo Paesaggistico

Pianificazione di livello superiore

Ambiti naturalistici di livello regionale

Territorio coperto da foreste e boschi

Vincolo Destinazione Forestale

Parchi riserve naturali o regionali

D.lgs 42/2004

ART.64. Vincolo Idrogeologico-forestale RD n° 3267/1923

ART.66. Aree a vincolo ambientale Vincolo Paesaggistico

Vincolo Paesaggistico

Aree di notevole interesse pubblico

D.lgs 42/2004



Aree a vincolo ambientale
 Aree di notevole interesse pubblico
 D.lgs 42/2004
 Zona del Delta del Po

L'intero territorio comunale ricade all'interno dell'ambito del Piano di Area Delta del PO.

L'intero territorio comunale costituisce Area a pericolosità Idraulica e Idrogeologica in riferimento Art. 13 del PAI – pericolosità P1.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione fabbricato

Il fabbricato in oggetto, del tipo isolato ed elevato su un unico piano fuori terra, ha una conformazione planimetrica a "T" ed, allo stato attuale, si presenta al grezzo con consistenza costituita da un unico ampio locale. **(all.n.8)**

La costruzione presenta struttura portante di fondazione a nastro continuo in c.a., struttura in elevazione in blocchi di laterizio, solaio di piano in latero-cemento, struttura della copertura con travi e tavolato in legno, manto di copertura in tegole di laterizio, canali di gronda in lamierino di rame, finitura delle pareti esterne ad intonaco al civile non tinteggiato, davanzali di finestre e soglie di porte in materiale lapideo.

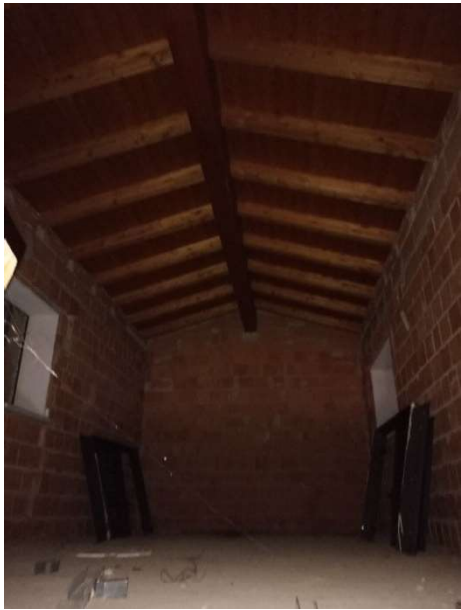
Mancano ancora le partizioni interne, i massetti interni per la posa dei pavimenti, gli intonaci interni, i serramenti di finestre, porte-finestre, porte interne e portoncini d'ingresso, le pavimentazioni interne ed esterne, i rivestimenti, nonché tutti gli impianti (idro-termo-sanitario, elettrico, tecnologici per fognature [parzialmente], sottoservizi e antincendio).

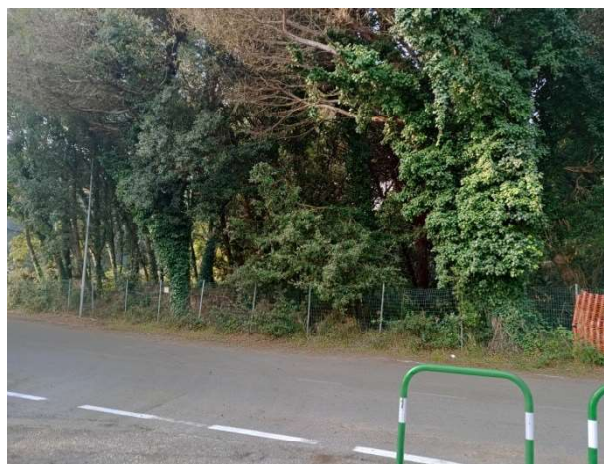
Esternamente, alla data del sopralluogo, mancavano ancora la sistemazione esterna, i manufatti di recinzione, i cancelli pedonali e carrai, parzialmente la rete fognaria e gli allacciamenti ai sottoservizi.

Lo stato di conservazione e manutenzione è da ritenersi sufficiente.

Nel retro del fabbricato vi è una cisterna a cielo aperto che in origine fungeva da deposito acqua, allo stato attuale in precarie condizioni di conservazione e manutenzione.







Descrizione area di pertinenza

L'area scoperta, accessibile direttamente Via Sant'Antonio, con sviluppo planimetrico irregolare, giacitura pianeggiante e piano di campagna alla stessa quota del livello della sede stradale, risulta essere caratterizzata dalla presenza di vegetazione autoctona ed essenze arboree tipiche del luogo (robinia, pino domestico, tamerici, gelsi), che compongono un raggruppamento relativamente omogeneo di piante (pineta), che "immergono" il fabbricato nell'ecosistema vegetale tipico del comprensorio in cui lo stesso ricade.



Limiti delle verifiche effettuate

Per quanto riguarda il sopralluogo effettuato, si precisa che nel corso del medesimo, non sono state eseguite:

- indagini in merito all'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose quali amianto, rifiuti tossici o potenzialmente tali;
- le analisi del suolo e del sottosuolo, anche collegate alla presenza delle sostanze citate al punto precedente;
- il rilievo completo dell'area;
- verifiche (come indicato anche nel paragrafo "conformità catastale") in merito all'esercizio del diritto di proprietà, senza pertanto verificare se l'esercizio del diritto viene attuato nell'ambito dei confini.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione - 2011), Capitolo 19, indica che «il valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie commerciale computata possa essere rideterminabile mediante l'adozione di differenti criteri quali, ad esempio, il *Sistema Italiano di Misurazione - SIM*, l'Allegato C del d.P.R. 23.3.1998 n. 138, oppure la Norma Uni 10750.

Nel caso in oggetto, per la determinazione della consistenza, si è fatto riferimento al Sistema Italiano di Misurazione.

I criteri di determinazione della superficie sono i seguenti:

- a) l'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a



confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) il dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- balconi (con vista), 30%;
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimessa/garage, 50%;
- posto auto coperto, 30%;

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tipo di consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali

verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:



- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Uffici al P.T.	S.E.L.	71,76	1,00	71,76
Sottotetto non praticabile	S.E.L.	71,76	0,30	21,53
Complessivamente	S.E.L.	143,52		93,29
Cisterna	S.E.L.	102,00	0,15	15,30
Area di pertinenza	Superf.catastale	2.560		2.560

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in liberomercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

➤ più probabile valore di mercato

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 segue:

"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 viene così definito:

"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."

➤ più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

Più probabile valore di mercato del fabbricato



Stima a Costo di costruzione vetustato

Non avendo reperito comparabili di prezzo certo ed oggetto di recenti compravendite per poter applicare il metodo del confronto del mercato (MCA - Market Comparison Approach), la valutazione degli immobili è stata eseguita adottando il procedimento estimativo a costo di costruzione vetustato.

Detto procedimento (depreciated replacement cost), secondo gli IVS ed gli EVS è inteso come la stima del valore di mercato del terreno nel suo uso corrente e del costo lordo di sostituzione (o riproduzione, o ricostruzione) dell'opera o della costruzione sovrastante, che presenta la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità ottimale alla data di stima.

Il costo di ricostruzione deprezzato è considerato un procedimento di stima accettabile per giungere ad un sostituto del valore di mercato per gli immobili ubicati in mercati limitati, per i quali non si dispone di dati di confronto.

Quanto al deprezzamento, si evidenzia che gli edifici ed i fabbricati in genere sono soggetti a un processo di deprezzamento, ossia a un processo di progressiva perdita del loro valore economico in termini reali, dovuta a:

- deterioramento fisico, derivante dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'edificio con il trascorrere del tempo e da cause accidentali;
- obsolescenza funzionale legata alla tipologia ed agli standard costruttivi dell'edificio, non più idonei alle esigenze dei fruitori ed agli interventi che richiedono addizioni il cui valore è rappresentato dal costo dell'addizione;
- obsolescenza esterna o economica, relativa alle condizioni esterne al fabbricato ed ai cambiamenti sfavorevoli nell'ambiente economico e nella legislazione.

Trattandosi di valore a costo di costruzione vetustato, le circostanze in detrazione considerate, perché non rientranti nel concetto di ordinarietà, sono rappresentate dal deterioramento fisico e dall'obsolescenza funzionale. **(all.n.10)**

Per il primo, la metodologia estimativa seguita prevede un deprezzamento progressivo differenziato per i costi edili e per quelli impiantistici ordinari (linee guida IVS ed EVS), poiché caratteristiche con vite utili diverse tra loro (come indicate nel tabulato di valutazione), per il secondo è stato applicato un abbattimento al costo di costruzione derivante dalla perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità del bene rispetto a un immobile costruito alla attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti (tipologia di riscaldamento, qualità dell'isolamento termico e acustico dell'edificio, connessione alle nuove tecnologie informatiche etc..).

Il metodo del costo è impiegato anche per stimare il valore di mercato di una costruzione quando gli altri immobili dello stesso segmento di mercato non sono scambiati frequentemente. Se non sono disponibili le compravendite di immobili comparabili, gli acquirenti non possono essere in grado di formulare una opinione sul valore di mercato di questi immobili. Di conseguenza, le indicazioni riguardanti i costi per acquisire e riportare a nuovo un edificio esistente o il costo deprezzato sono i migliori riferimenti per formulare un'opinione sul valore di mercato.

Per la definizione del costo di costruzione unitario cercato, è stato utilizzato l'applicativo web "CRESME", disponibile nel sito della Cassa Italiana Previdenza e Assistenza Geometri. **(all.n.9)**

L'applicativo permette di definire i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia, determinando anche il costo medio di costruzione suddiviso tra edilizia, strutture ed impianti.

Il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico messo a punto dal CRESME, dove il costo di costruzione deriva dal costo di costruzione base del modello teorico (determinato analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie), moltiplicato per tutti i fattori correttivi endogeni ed esogeni.

I fattori correttivi sono:

- endogeni - riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di eventuali volumi interrati), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico);
- esogeni - riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera edilizia, zona climatica in cui ricade il comune, livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione).

Al costo di costruzione così stimato sono poi stati aggiunti quelli relativi agli oneri di urbanizzazione, alle spese tecniche, agli oneri finanziari ed all'utile dell'imprenditore.

Più probabile valore in condizioni di vendita forzata

Detrazione maggiori costi

Detrazione, dal valore di mercato determinato in conformità con gli standard internazionali, di tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura. Questo valore deve essere temporalmente individuato perché la determinazione del valore di mercato è riferita al momento nel quale è effettuata la valutazione.

Highest and best use

Ai fini della determinazione del valore di mercato, il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso o quello più probabile (*HBU – highest and best use*).

L' *highest and best use*, ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile.

L'UBU è, pertanto, la destinazione maggiormente redditizia e si riferisce ad utilizzazioni fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico), legalmente consentite (vincolo giuridico), finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio) ed economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico). Dalle verifiche eseguite la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di stima è quella attuale (fabbricato residenziale), poiché si prevede che il valore di mercato con la destinazione attuale sia quello maggiore tra i possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

8.2 Fonti di informazione:

I dati impiegati nelle stime derivano da una indagine di mercato condotta dal valutatore e dalle conoscenze personali dello stesso.

I testi bibliografici di riferimento per le consultazioni sono:

- ☐ Manuale delle stime immobiliari – prof.Marco Simonotti
- ☐ Prontuario delle stime immobiliari – prof.Marco Simonotti
- ☐ Codice delle valutazioni immobiliari – Tecnoborsa
- ☐ International Valuation Standards – edizione 2013
- ☐ Direttive ABI 2015

8.3 Valutazione corpi:

Per i procedimenti di stima si vedano gli allegato n.10) (all.n.10)

Si precisa che il probabile valore di mercato stimato, è valido per l'immobile considerato nello stato di fatto rilevato alla data del sopralluogo; stato di fatto che presenta, per i beni pignorati, alcune difformità rispetto alla situazione rilevata dagli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi e per le quali sono stati indicativamente definiti i costi per la loro regolarizzazione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Uffici al P.T.	S.E.L.	71,76	1,00	71,76
Sottotetto non praticabile	S.E.L.	71,76	0,30	21,53
Complessivamente	S.E.L.	143,52		93,29
Cisterna	S.E.L.	102,00	0,15	15,30
Area di pertinenza	Superf.catastale	2.560		2.560
Valore di mercato complessivo				€ 95.295,53

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- a. Riduzione del valore del 15% € 14.294,33
- b. Costi per regolarizzazione catastale: € 00.000,00

8.5 Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:

€ 81.001,20

VALORE ARROTONDATO PER DIFETTO

€ 81.000,00

8.6 Dichiarazione di rispondenza

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti dal committente e dagli uffici pubblici e messi a disposizione al perito.

Il perito valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;



- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto;
- l'elaborato peritale è stato redatto ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI del 07.11.2010;
- il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.

Allegati:

- 01) estratto di mappa
- 02) visure Catasto Terreni
- 03) visure Ufficio Servizio Pubblicità Immobiliare di Chioggia
- 04) dichiarazione Ufficio del Registro
- 05) atto di provenienza
- 06) pratiche edilizie
- 07) certificato di destinazione urbanistica
- 08) documentazione fotografica
- 09) determinazione costo di costruzione con applicativo CRESME
- 10) tabulato di valutazione fabbricato in corso di costruzione

Rovigo 23.12.2024

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Chiarelli

