

TRIBUNALE DI ROVIGO

Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da: **MARTE SPV srl**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **116/2020**

data udienza
ex art. 569 c.p.c.: **19.11.2021 ore 10,30**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.Giulio Borella**

Custode Giudiziario: **Avv.Serena Coppola**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTE nn°1-2



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:CHRMSM58M02H620V – partita IVA: 00666990296



REV-IT/CNGeGL/2020/13



IMQ-VI-1707003 UNI 11558/2014
Valutatori immobiliari

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 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 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 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 precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante.
- 4. DEPOSITI** la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl 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 precedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento.
- 7. ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile.
- 8. RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.
- 9. FORMULI** tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.
- 10. IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE** concede termine sino a 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 precedente.

Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento.

L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.

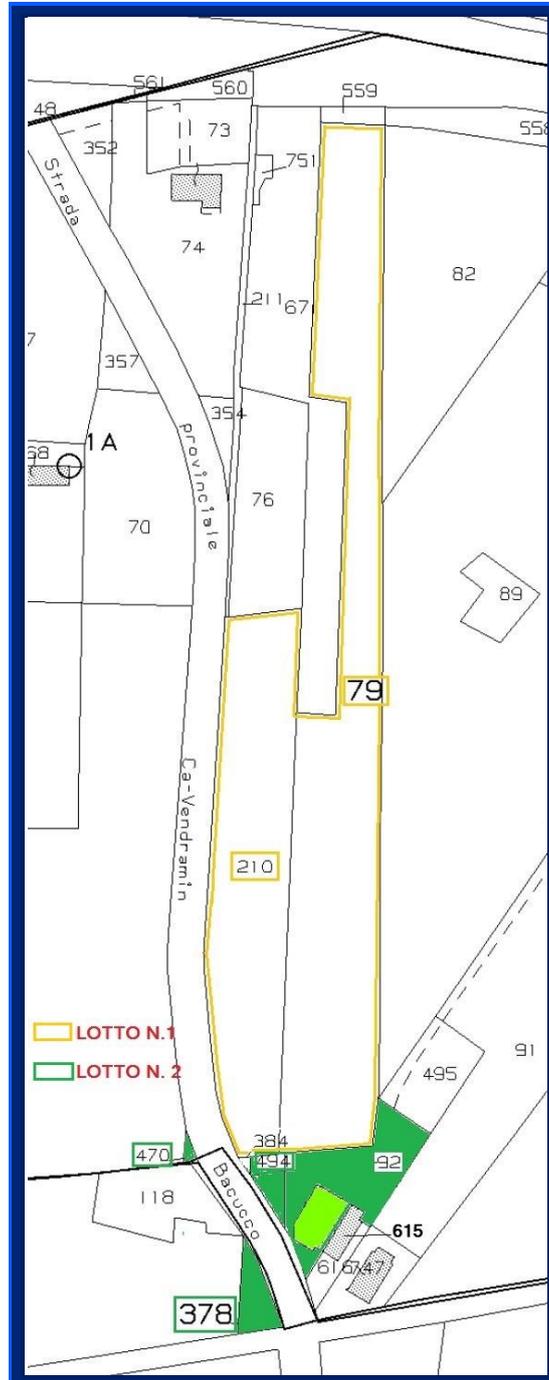
NOTA INTRODUTTIVA

Dalle verifiche eseguite, è emerso che gli immobili oggetto del pignoramento sono costituiti da un vecchio fabbricato semi-diruto ad uso residenziale-commerciale in pessime condizioni di conservazione-manutenzione e statiche, nonché da residuati di aree agricole a ridosso della S.P.n.66 (Cà Vendramin-Bacucco) e da terreno agricolo libero da costruzioni, ubicati in Provincia di Rovigo, Comune di Taglio di Po, Via S.P.n.66.



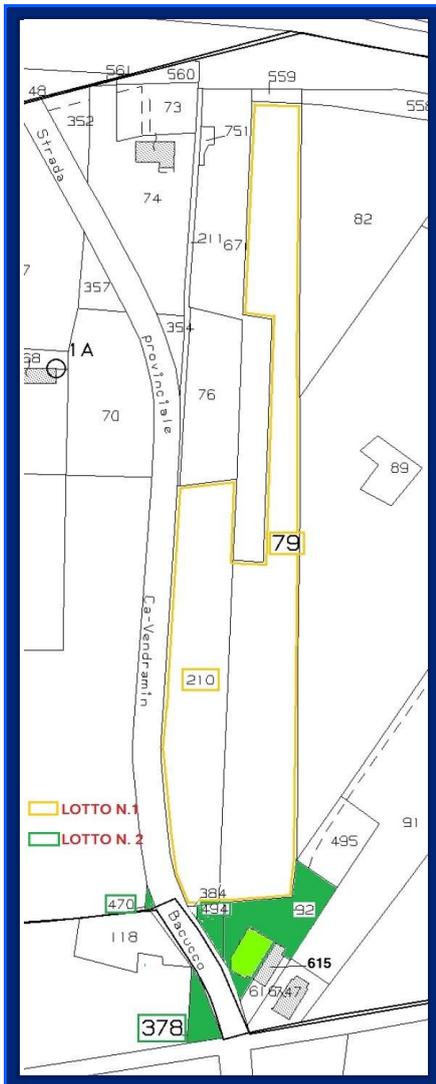
Ai fini della futura vendita forzata, considerata la consistenza e le caratteristiche del cespite nel suo complesso, lo scrivente ha ritenuto opportuno suddividere i beni dell'intero compendio in due lotti ben distinti tra loro, individuandoli nel modo seguente

- Lotto n.1 terreno agricolo senza sovrastanti fabbricati, ubicato in Comune di Taglio di Po, S.P.n.66 (Via Marina – località Pisana).
- Lotto n.2 fabbricato ad uso residenziale-commerciale in pessime condizioni di conservazione-manutenzione e statiche, con modesti residuati di aree agricole, in Comune di Taglio di Po, S.P.n.66 (Via Marina – località Pisana n.51).



**Terreno agricolo senza sovrastanti fabbricati,
ubicato in Comune di Taglio di Po, S.P.n.66 (Via Marina – località Pisana)**

Lotto 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

Piena Proprietà 1/1

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

Non ricorre il caso

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

Comune/C.rio di Taglio di Po

Intestazione:

- Piena Proprietà 1/1

fg.37, mapp. 79, qual.Semin Arbor, cl.2, superficie are 81.04, R.D.€55,74 - R.A.€37,67
fg.37, mapp.210, qual.Semin Arbor, cl.2, superficie are 45.00, R.D.€30,95 - R.A.€20,92

Note: quanto sopra derivante da

Mapp.79

- impianto meccanografico del 23.05.1977

- frazionamento in atti dal 05/02/1986 (n. 3578)

Mapp.210

- impianto meccanografico del 23.05.1977

Confini:

- per mapp.79

N – mapp.559

E – mapp.82,88,92

S – mapp.92

O – mapp.67,210

per mapp.210

N – mapp.76,221

E – mapp.67,79

S – mapp.384,494

O – S.P.n.66

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, l'individuazione e la consistenza catastale.

Conformità catastale:

I terreni (mapp.79 e 210) risultano ben individuabili sulla mappa del C.T.

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 verificate/rettificate a cura del futuro aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari confinanti.

2.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Terreno agricolo senza sovrastanti fabbricati, ubicato in Comune di Taglio di Po, S.P.n.66 (Via Marina – località Pisana).



Caratteristiche zona:

Area urbanistica:

Servizi presenti nella zona:

periferica

residenziale a traffico locale.

la zona è provvista dei necessari servizi di urbanizzazione

Servizi offerti dalla zona: primaria
tutti i maggiori servizi sono posti nei centri di Taglio di Po e Porto Tolle (Cà Tiepolo), che distano il primo ad alcuni ed il secondo a pochi chilometri dalla zona in cui è ubicato il bene pignorato

Caratteristiche zone limitrofe: agricolo-residenziali

3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo il bene risultava essere libero ed inutilizzato.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenda delle Entrate – Direzione Provinciale di Rovigo – Ufficio Territoriale di Adria, non risultano esservi contratti di locazione registrati. *(all.n.3)*

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: *(all.n.4)*

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

con verifiche del 08.10.2021 e 13.10.2021, effettuate presso l'Agenda 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:

██████████ risulta essere proprietario del bene pignorato per l'intera quota della p.p., come da decreti di trasferimento con i quali ha acquisito la titolarità dei beni pignorati.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: non ricorre il caso.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: non ricorre il caso

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale attiva

a favore di **Banca di Credito Cooperativo di Sant'Elena**

contro ██████████

derivante da decreto ingiuntivo

importo ipoteca: €.700.000,00; importo capitale: €.675.501,43

atto giudiziario Tribunale di Padova del 28.03.2011 rep.n.2828/2011, iscritto a Chioggia in data 05.04.2011 ai nn. R.G.1812 – R.P.368.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento

a favore di Marte SPV srl

contro ██████████

derivante da verbale di pignoramento immobili

atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 08.09.2020 rep.n.3149, trascritto a Chioggia in data 06.10.2020 ai nn. R.G.4621 – R.P.3235.

4.2.3 Altre iscrizioni: non ricorre il caso

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* in data 13.10.2021 presso l'Agenda delle Entrate – Direzione Provinciale di Rovigo – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali e l'Agenda delle Entrate – Direzione Provinciale di Venezia – Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, è stato eseguito un aggiornamento della documentazione ipo-catastale (relazione notarile) in atti.

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 ordinarie annue di gestione dell'immobile: non ricorre il caso

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: : non ricorre il caso

Millesimi di proprietà: ---
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ---
 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: ---

6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (all.n.5)

In premessa si precisa che sul bene pignorato non risultano esservi vincoli di diritto pubblico, se non quelli derivanti dal P.R.G. vigente, né diritti reali di godimento a favore di terzi.

Titolare/Proprietario:

dal 14.06.2007 ad oggi

In forza di decreto di trasferimento Tribunale di Rovigo del 14.06.2007 rep.n.874/2007, registrato a Rovigo il 22.06.2007 al n.886, trascritto a Chioggia il 10.07.2007 R.G.n.4990 – R.P.n.2705.

Con detto atto, [redacted] ha acquistato da [redacted] i beni ora pignorati.

Titolare/Proprietario:

[redacted] *[per il mappale n.210]*

dal 30.03.1988 al 14.06.2007

In forza dell'atto di compravendita Notaio M.T.Formicola di Porto Tolle del 30.03.1988 rep.n.9929, trascritto a Chioggia il 08.04.1988 R.G.n.1651 – R.P.n.1275

Titolare/Proprietario:

[redacted] *[per il mappale n.79]*

dal 29.11.1989 al 14.06.2007

In forza dell'atto di compravendita Notaio M.T.Formicola di Porto Tolle del 29.11.1989 rep.n.15262, trascritto a Chioggia il 05.11.1989 R.G.n.5520 – R.P.n.4128.

Titolare/Proprietario:

[redacted] *[per il mappale n.210]*

Da ante ventennio al 30.03.1988

Titolare/Proprietario:

[redacted] *[per il mappale n.79]*

Da ante ventennio al 29.11.1989

7.PRATICHE EDILIZIE:

Non ricorre il caso, poiché trattasi di terreno agricolo libero da costruzioni.

7.1 Conformità edilizia:

Non ricorre il caso

7.2 Conformità urbanistica: (all.n.6)

Strumento urbanistico approvato:

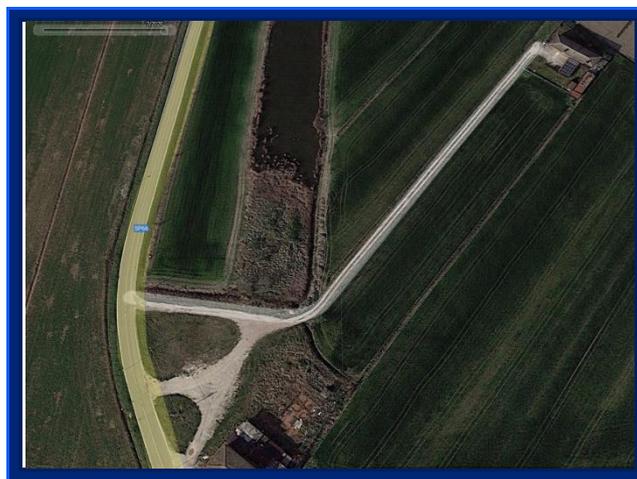
P.I. ai sensi dell'art.18 della L.R.n.11/2004, approvato con D.C.C.n.49 del 02.11.2020

Sezione	Foglio	Mappale	Art. - Zona
TP	37	79	26.3.9 - Sistema paesistico-ambientale - Zona di rispetto con particolare interesse paesistico ambientale
			42 - Aree esondabili e/o a ristagno idrico
			24C2 - Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al P.A.I. - Fascia C2
			24C1 - Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al P.A.I. - Fascia C1
			32 - Viabilità / Fasce di rispetto - D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R. 495/1992 - limite centri abitati
			41.2BB - Compatibilità geologica ai fini edificatori - area idonea a condizione b)
			41.2BC - Compatibilità geologica ai fini edificatori - area idonea a condizione c)

TP	37	210	42 - Aree esondabili e/o a ristagno idrico 24C2 - Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al P.A.I. - Fascia C2 26.3.9 - Sistema paesistico-ambientale - Zona di rispetto con particolare interesse paesistico ambientale 32 - Viabilità / Fasce di rispetto - D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R. 495/1992 - limite centri abitati 41.2BB - Compatibilità geologica ai fini edificatori - area idonea a condizione b) 42 - Aree esondabili e/o a ristagno idrico
----	----	-----	--

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

7.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:



La porzione a sud dei mappali 210 e 79, confinanti con i mappali nn.494 e 92 (lotto n.2), risultano essere interessate dalla sistemazione in ghiano del parcheggio al servizio del fabbricato residenziale-commerciale insistente sulla particella n.92 (lotto n.2)
 Per tale situazione ne è stato previsto il ripristino mediante la rimozione della finitura superficiale in ghiaio, ponendo tale onere a carico dell'eventuale aggiudicatario; i costi ad esso relativi sono stati indicativamente quantificati nella misura di €2.000,00 e detratti dal probabile valore di mercato stimato.

Allo stato attuale, le medesime porzioni sopra evidenziate risultano essere attraversate da uno stradello che consente l'accesso ed il regresso, da e per la S.P.n.66, ad alcuni beni immobili di proprietà di terzi ubicati ad est.
 Tale "servitù di passaggio", però, sulla mappa del C.T., non interessa le porzioni delle particelle nn.210 e 79,

ma insiste sui mappali 494 e 92 con esse confinanti.

Ciò trova conferma soprattutto nell'atto del Notaio L.Pavan di Adria del 16.03.1979 rep.n.31177, registrato il 26.03.1979 al n.732 vol 173 mod.I, mediante il quale i proprietari originari degli immobili ora costituenti il lotto n.2, alienavano a terzi alcuni beni posti ad est rispetto a quelli pignorati. Nell'atto di cui sopra, viene indicata una servitù di passaggio a carico anche dei mappali 92, 494 (lotto n.2) ed a favore delle particelle 88-89-495, nonché di quelle identificate con i mappali 165, 90, 91, 109, 110

Per tale situazione è stato previsto il riconfinamento delle particelle nn.210 e 79 ed il corretto riposizionamento della servitù di passaggio, quantificandone indicativamente i costi (€8.000,00 circa) poi detratti dal probabile valore di mercato stimato.

Descrizione

Terreno agricolo senza sovrastanti fabbricati, ubicato in Comune di Taglio di Po, S.P.n.66 (Via Marina – località Pisana). (all.n.7)



Trattasi di terreno agricolo costituito da due particelle tra loro adiacenti, accessibile dalla strada S.P.n.66, con sviluppo planimetrico irregolare, giacitura pianeggiante, tessitura idonea per colture estensive, buona fertilità e superficie sufficientemente sfruttabile a scopi agricoli per la contenuta presenza di tare.

In contrapposizione si evidenzia l'apprezzabile distanza da importanti centri urbani.

Il fondo non è tecnicamente dotato di impiantistica specifica e non presenta manufatti di particolare natura e rilevanza caratterizzanti dotazioni atte alla sua conduzione.

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 o se provoca eventuali violazioni del diritto di proprietà di terzi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Affinché la superficie computata ai fini della stima possa essere rideterminabile, per la valutazione del terreno agricolo è stata considerata la superficie nominale catastale rilevata nel tabulato di visura del Catasto Terreni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Terreno agricolo	Superficie catastale	12.604	1,00	12.604

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 libero mercato**" 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

Procedimento di stima: Analisi di regressione semplice

Non essendovi disponibilità di beni simili 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 dell'analisi di regressione semplice.

Detta procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (*mass appraisal*) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro.

Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione.

La funzione interpolante dell'analisi di regressione è la seguente: $\hat{y}_0 = b_1 \cdot x_0 + b_0$

dove:

\hat{y}_0 = corrisponde all'incognita : il valore di mercato del bene trasformato

b_1 = indica il prezzo marginale della superficie commerciale

x0 = indica la superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione

b0 = indica la media pesata tra differenza del valore complessivo del campione dei dati rilevati ed il prodotto tra il prezzo marginale e la somma delle superfici commerciali rilevate.

Nella pratica valutativa dell'analisi di regressione, la formazione del gruppo di dati osservati (detto campione estimativo) è legata alla necessità di acquisire un insieme sufficientemente numeroso di beni simili a quello oggetto di stima (nel caso in esame sono stati assunti n.9 immobili simili ubicati, data l'omogeneità del mercato immobiliare, anche in Comuni limitrofi, reperendoli da siti web specifici del settore).

Il campione dei dati immobiliari reperiti sono offerte in vendita di terreni agricoli.

Per la metodologia seguita nella stima si rimanda al tabulato di valutazione allegata.

Più probabile valore in condizioni di vendita forzata

Procedimento: 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 (terreno agricolo), 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 dall'analisi di Capitalizzazione Diretta, 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:

Procedimento di stima: Analisi di regressione semplice (per il procedimento di stima si veda l'allegato n.8) (*all.n.8*)

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Terreno agricolo	Superficie catastale	12.604	1,00	12.604
Valore di stima				€.40.332,40
Decurtazioni come da paragrafo 7.3				
per ripristino porzione sistemata a parcheggio				€.2.000,00
per riconfinamento e riposizionamento percorso servitù				€.8.000,00
VALORE DI MERCATO				€.30.332,40
VALORE DI MERCATO arrotondato per difetto				€.30.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 4.500,00

8.5 Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:	€. 25.500,00
Prezzo base d'asta Valore arrotondato per difetto	€.25.000,00

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) tabulati di visura C.T. e C.F.
- 03) copia dichiarazione Ufficio del Registro di Rovigo
- 04) visure Ufficio Servizio Pubblicità Immobiliare di Chioggia
- 05) atto di provenienza
- 06) C.D.U.
- 07) documentazione fotografica
- 08) tabulato di valutazione

Rovigo 19.10.2021

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Chiarelli

