
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Marte SPV srl**

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **210/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-07-2022 ore 09:15

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

Custode Giudiziario: **Avv. Silvia Frigato**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - UNICO

Esperto alla stima: Geom. Luigi Eraldo Ferrari
Codice fiscale: FRRLRL59H21L939J
Partita IVA: 00585840291
Studio in: V.lo Carlo Goldoni, 2/a - 45100 Rovigo
Telefono: 0425 411243



REV-IT/CNGeGL/2021/7 – TEGoVA
UNI 11558:2014 N. 0197_VI

Email: luigieraldoferrari@gmail.com
Pec: luigieraldo.ferrari@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Roma, 84 - Crosara - Cinto Euganeo (PD) - 35030

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - Laboratorio Artigianale

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

- [REDACTED] - Propr. per 1/2 in regime di separazione dei beni;

- [REDACTED] - Propr. per 1/2 in regime di separazione dei beni;

* **foglio 6, particella 1044, subalterno 1**, scheda catastale in atti dal 07/11/1989, indirizzo Via Roma, piano S1-T-1, categoria D/7, rendita € 6.559,00;

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

* **foglio 6, particella 1044**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1105

2. Stato di possesso

Bene: Via Roma, 84 - Crosara - Cinto Euganeo (PD) - 35030

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - Laboratorio Artigianale

Possesso: Occupato [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Roma, 84 - Crosara - Cinto Euganeo (PD) - 35030

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - Laboratorio Artigianale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Roma, 84 - Crosara - Cinto Euganeo (PD) - 35030

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - Laboratorio Artigianale

Creditori Iscritti: [REDACTED] COMUNE DI CINTO EUGANEO, BANCA ATESTINA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA SOC. COOP., Marte SPV srl

5 Comproprietari

.



Beni: Via Roma, 84 - Crosara - Cinto Euganeo (PD) - 35030

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - Laboratorio Artigianale

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Roma, 84 - Crosara - Cinto Euganeo (PD) - 35030

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - Laboratorio Artigianale

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Roma, 84 - Crosara - Cinto Euganeo (PD) - 35030

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - Laboratorio Artigianale

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Roma, 84 - Crosara - Cinto Euganeo (PD) - 35030

Lotto: 001 - UNICO

Valore complessivo intero: €. 340.000,00

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : AC-CEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potr assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potr essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario. 1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell' inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per



l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre rascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (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

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

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 nonchè per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, conchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipocatastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli . 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonchè di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli



Beni in **Cinto Euganeo (PD)**
Località/Frazione **Crosara**
Via Roma, 84

Lotto: 001 - UNICO

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**

Laboratorio artigianale con esposizione al piano primo, ampio locale con destinazione a garage/sgombero al piano sottostada, dotato di area cortiliva pertinente in proprietà.



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Laboratorio Artigianale.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Crosara, Via Roma, 84

Note: Laboratorio artigianale Censito catastalmente alla Categoria D/7

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena Proprietà [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:



- [REDACTED] - Propr. per 1/2 in regime di separazione dei beni;

- [REDACTED] - Propr. per 1/2 in regime di separazione dei beni;

* **foglio 6, particella 1044, subalterno 1**, scheda catastale in atti dal 07/11/1989, indirizzo Via Roma, piano S1-T-1, categoria D/7, rendita € 6.559,00;

Derivante da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 26/04/2006 Pratica n. PD0088237;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

* **foglio 6, particella 1044**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1105

Derivante da: Tipo Mappale del 22/09/1997 n. 143262.529/1987.-

Confini: A nord lotto ragioni propr. m.n. 1059; a est edificio residenziale ragioni propr. mn. 724 e 1042; a sud strada/area di parcheggio ragioni propr. m.n. 1045; a ovest edificio residenziale ragioni propr. mn. 1067.-

Conformità catastale:

L'unità immobiliare è chiaramente individuabile sulla scorta della descrizione agli atti del Catasto terreni e Catasto Fabbricati nonchè dalla planimetria alla quale è sostanzialmente conforme.

Note: Si evidenzia che il confine est del terreno pertinente all'immobile staggito, regolarmente identificato catastalmente mn. 1044, non risulta materialmente identificato sul posto.

In particolare il lato est della particella 1044, a confine con l'area di pertinenza dell'edificio residenziale m.n. 724 e con la particella mn. 1042 area di accesso, risulta confuso e privo di riferimenti fissi attendibili.

Si precisa che l'edificio insistente sulla particella mn. 724 è costituito da due Unità Immobiliari distinte una delle quali risulta essere la residenza di proprietà agli esecutati [REDACTED]

[REDACTED] (n.n. 724 sub. 2), l'altra UIU è intestata [REDACTED]

[REDACTED] (m.n. 724 sub.3), con area cortiliva comune (m.n. 724 sub. 1).

L'area di accesso mn. 1042 risulta catastalmente intestate a [REDACTED] (9/18), [REDACTED]

[REDACTED] (6/18), [REDACTED] (1/18), [REDACTED] (1/18), [REDACTED]

[REDACTED] (1/18).

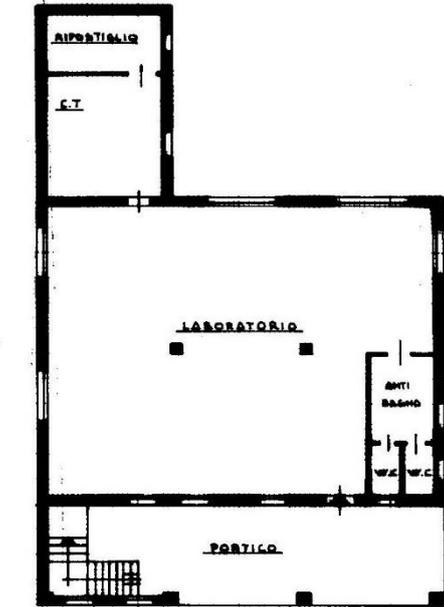
Si consiglia l'apposizione dei termini di confine in contaddittorio con le proprietà confinanti.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

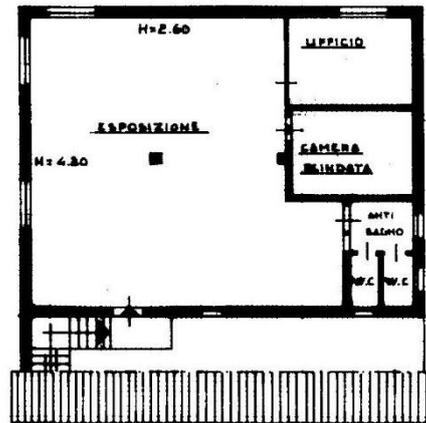




ESTRATTO DI MAPPA CATASTO TERRENI – Foglio 6 mn. 1044

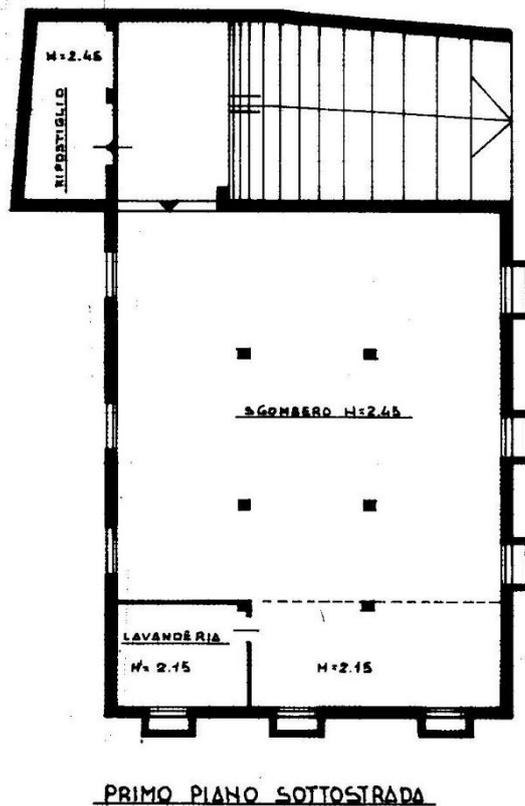


PIANO TERRA H=2.75



PRIMO PIANO





ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTO FABBRICATI – Foglio 6 mn 1044 sub 1

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un edificio destinato a Laboratorio Artigianale di pellicceria con esposizione al piano primo, ampio locale con destinazione a garage/sgombero al piano sottostrada, dotato di area cortiliva pertinente in proprietà.

Posto all'interno di un'area privata completamente recintata che comprende anche un fabbricato residenziale bifamiliare non oggetto di pignoramento sul quale risiedono da una parte gli esecutati, dall'altra [REDACTED] non esecutato [REDACTED]

Il Laboratorio oggetto della presente relazione di stima non è dotato di accesso autonomo che risulta essere in comune con le altre unità del complesso.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Parco dei Colli Euganei.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [REDACTED]

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:**

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]
 Derivante da: Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'Art.2645-Ter ; A rogito di Notaio Speranza Riccardo in data 06/06/2013 ai nn. 25333/11835 iscritto/trascritto a ESTE in data 21/06/2013 ai nn. 3312/2220; [REDACTED]
 [REDACTED] S [REDACTED]
 [REDACTED]; SONO ALTRESI' AMMINISTRATORI DELLE SEGUENTI SOCIETA' [REDACTED]
 [REDACTED] DI CUI SOCI
 SONO [REDACTED] TUTTE LE SOCIETA' PREDETTE, SVOLGENTI PRINCIPALMENTE ATTIVITA' IMMOBILIARE DI LOTTIZZAZIONE, EDIFICAZIONE SU BENI PROPRI E VENDITA DI FABBRICATI E TERRENI, SI SONO VENUTE A TROVARE IN SITUAZIONE DI DIFFICOLTA' ECONOMICO-FINANZIARIA ANCHE A FRONTE LA GRAVE CRISI DEL MERCATO EDILIZIO. CON RICORSO EX ART. 161, SESTO COMMA, LEGGE FALLIMENTARE LE SOCIETA' HANNO RICHIESTO ED OTTENUTO DAL TRIBUNALE DI PADOVA LA CONCESSIONE DI TERMINE -PROROGATO AL 11.06.2013 - PER LA FORMULAZIONE DI UNA PROPOSTA DI CONCORDATO PREVENTIVO CON CESSIONE DEI BENI AI SENSI DELL'ART. 160 LEGGE FALLIMENTARE OVVERO PER LA PRESENTAZIONE DI ACCORDO DI RISTRUTTURAZIONE DEI DEBITI EX ART. 182 BIS LEGGE FALLIMENTARE. .

- Atto tra vivi a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE ;
 A rogito di ATTO PUBBLICO in data 15/02/2012 ai nn. 9895/7732 iscritto/trascritto a ESTE in data 21/02/2012 ai nn. 1070/769;

- Atto Amministrativo a favore di COMUNE DI CINTO EUGANEO contro [REDACTED]
 [REDACTED]
 Derivante da: CONVENZIONE AMMINISTRATIVA ;
 A rogito di ATTO AMMINISTRATIVO in data 03/03/2011 ai nn. 1089 iscritto/trascritto a ESTE in data 24/03/2011 ai nn. 1577/992;

- Convenzione Edilizia a favore di COMUNE DI CINTO EUGANEO contro [REDACTED]
 [REDACTED]
 Derivante da: SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA ;
 A rogito di Notaio Mario Sacco in data 13/09/2001 ai nn. 92901 iscritto/trascritto a ESTE in data 13/09/2001 ai nn. 4420/3124;

- Convenzione Edilizia a favore di COMUNE DI CINTO EUGANEO contro [REDACTED]
 [REDACTED]
 Derivante da: SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA ;
 A rogito di Notaio Mario Sacco in data 27/05/1999 ai nn. 82523 iscritto/trascritto a ESTE in data 24/06/1999 ai nn. 3097/2082;

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

Non conosciute.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA ATESTINA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro [REDACTED]

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 160.000,00;

Importo capitale: € 140.347,65 ;

A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 11/10/2012 ai nn. 580/2012; Iscritto/trascritto a ESTE in data 02/11/2012 ai nn. 5596/769

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA SOC. COOP. contro [REDACTED]

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; I

Importo ipoteca: € 600.000,00;

Importo capitale: € 403.760,99 ;

A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 10/09/2012 ai nn. 8157; Iscritto/trascritto a ESTE ai nn. 4725/643

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA SOC. COOP. contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;

Importo ipoteca: € 900.000,00;

Importo capitale: € 450.000,00 ;

A rogito di Notaio Massimiliano Stocco in data 07/04/2008 ai nn. 6770/5089; Iscritto/trascritto a ESTE in data 17/04/2008 ai nn. 2204/484

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA SOC. COOP. contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO; Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 450.000,00 ;

A rogito di Notaio Massimiliano Stocco in data 17/11/2003 ai nn. 1658; Iscritto/trascritto a ESTE in data 19/11/2003 ai nn. 7292/1440

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Marte SPV srl contro [REDACTED]

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;

A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 25/10/2021 ai nn. 2157/2021 iscritto/trascritto a ESTE in data 25/10/2021 ai nn. 6051/4313;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



4.3 Misure Penali

Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: edificio singolo

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non conosciute

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni:

L'accesso carrabile e pedonale all'immobile staggito avviene a mezzo di uno stradello posto interamente sull'area censita al catasto terreni al Foglio 6 mn. 1042 e mn. 724 non oggetto di pignoramento.

Appare costituita di fatto una "servitù per destinazione del padre di famiglia" (art. 1062 c.c.) stante che i due fondi sono stati posseduti dalla stessa proprietà a far data dell'atto di acquisto risalente all'anno 1982 mediante il quale

sono divenuti comproprietari in quote uguali tra loro dell'intera consistenza immobiliare.

Su detta proprietà comune nell'anno 1983 veniva realizzata la costruzione di un annesso rustico interrato autorizzata con Concessione Edilizia n. 212/83 che ha dato origine all'attuale edificio ad uso artigianale.

Nell'atto di divisione Not. Stocco Rep. 7186 del 29 settembre 2008 con il quale I richiamati signori manifestano la volontà di sciogliere la comunione tra loro, nessuna disposizione veniva data in merito all'accesso delle rispettive assegnazioni ne ai presenti sottoservizi.



Vista aerea della viabilità di accesso inrterna alla proprietà

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED]
 [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

proprietario/i ante ventennio al 29/09/2008 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio CARDARELLI , in data 31/07/1982, ai nn. 23706; trascritto a Este, in data 30/08/1982, ai nn. 3084/2566.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] - Propr. per 1/2 in regime di separazione dei beni;

- [REDACTED] - Propr. per 1/2 in regime dei separazione dei beni; dal 29/09/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Massimiliano Stocco, in data 29/09/2008, ai nn. 7186/5444;

trascritto a Este, in data 17/10/2008, ai nn. 6156/3814.

Note: Successiva rettifica relativa ad omissione altri immobili atto Notaio Massimiliano Stocco del 15/02/2012 Rep. 9984/7731 Trascritto presso la conservatoria di Este il 01/03/2012 ai nn. 1241/882;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione alla Edificabilità N. 114 del 05/02/1980

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di una recinzione - Via Roma

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/09/1979 al n. di prot. 2373

Rilascio in data 05/02/1980 al n. di prot. 114

Numero pratica: Concessione alla Edificabilità N. 202 del 22/02/1983

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di una recinzione - Via Roma

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/1982 al n. di prot. 1062

Rilascio in data 22/02/1983 al n. di prot. 202

Numero pratica: Concessione alla Edificabilità N. 212 del 02/03/1983

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di annesso residenziale interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/01/1983 al n. di prot. 309/1111

Rilascio in data 02/05/1983 al n. di prot. 212



Numero pratica: Concessione alla Edificabilità N. 237 del 06/02/1984

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso artigianale ed agricolo cambio di destinazione d'uso e demolizione di annesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/05/1983 al n. di prot. 237/1153

Rilascio in data 06/02/1984 al n. di prot. 237

Numero pratica: Concessione alla Edificabilità N. 238 del 06/02/1984

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Fabbricato ad uso artigianale ed agricolo cambio di destinazione d'uso e demolizione di annesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/06/1983 al n. di prot. 1406/83

Rilascio in data 06/02/1984 al n. di prot. 237

Numero pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1263 del 30/06/1999

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: Variazione destinazione d'uso da agricolo ad artigianale di locale piano terra, realizzazione ripostostiglio interrato e C.T. (uso attività artigianale), opere interne e variazioni di altezze.

Presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot. 949

Rilascio in data 30/07/1999 al n. di prot. 145

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sulla scorta della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale e dal confronto con lo stato dei luoghi, non sembrano emergere osservazioni o pregiudiziali in merito alla regolarità urbanistico edilizia degli immobili, da ritenersi sostanzialmente legittimi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

NOTA: Rilevato l'esistente accesso carraio e pedonale comune e la costituita servitù di passaggio, qualora si raggiunga l'accordo per la realizzazione di un nuovo accesso autonomo e per l'affranco delle proprietà confinanti, intestate come precisato al "punto 1)" della presente relazione di stima, si stimano i costi di seguito riportati da sostenersi di comune accordo:

Nuovo accesso carraio e pedonale: € 10.000,00

Spese tecniche di progettazione : € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 12.500,00**

Note: Importo stimato al netto degli accessori di legge suscettibile di variazione in fase di realizzazione.

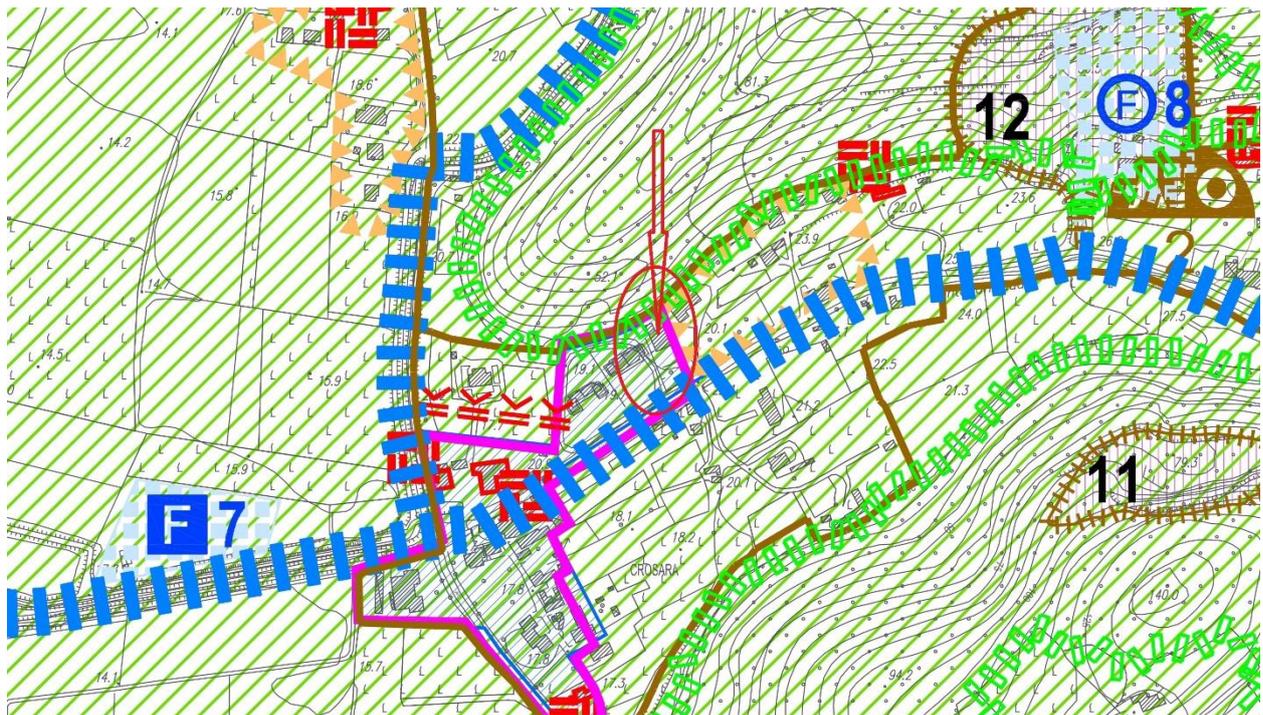
Sono esclusi eventuali frazionamenti e/o cessioni di aree.



7.2 Conformità urbanistica:**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	P.A.T- del comune di Cinto Euganeo - Parere della C.T.P. del 20/09/2013; D.G.P. n. 161 del 15/10/2013.-
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
Note:	Immobile all'interno del Parco Regionale dei Colli Euganei.-

Note sulla conformità: Nessuna.



ETRATTO DEL P.R.G.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Immobile all' interno del Parco Regionale dei Colli Euganei.-

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto A - Laboratorio Artigianale

Trattasi di un edificio destinato a laboratorio artigianale di pelliceria posto all'interno di un'area privata completamente recintata che comprende anche un fabbricato residenziale bifamiliare.



Il Laboratorio oggetto della presente relazione di stima non è dotato di accesso autonomo che risulta essere in comune con le altre unità del complesso.

Posto nella periferia dell'abitato del comune di Cinto Euganeo (PD) all'interno del Parco Regionale dei Colli Euganei. Il fabbricato si sviluppa planimetricamente su una superficie di sedime di circa mq. 170 su due piani oltre all'interrato con una superficie di terreno pertinente di catastali mq. 1105.

L'immobile è ubicato in una zona residenziale, poco servita da infrastrutture, con una sufficiente viabilità.

L'immobile si affaccia sulla pubblica strada provinciale in Via Roma, Località Crosara.

FABBRICATO A DESTINAZIONE LABORATORIO ARTIGIANALE

I lavori di costruzione dell'edificio sono iniziati nell'anno 1982 con la realizzazione di un annesso rustico interrato, proseguiti poi nell'anno 1983 a seguito del rilascio della Concessione Edilizia N. 237/84 quando sono iniziati i lavori fuori terra per la costruzione del fabbricato ad uso artigianale ed agricolo.

L'edificio si distribuisce su due piani fuori terra ed uno interrato a destinazione Garage/Sgombero di seguito descritti.

Al piano terra il laboratorio artigianale per la lavorazione di pellicceria, si sviluppa su una superficie rilevata di circa mq. 193,60 (SEL) oltre a due locali accessori quali un ripostiglio e la centrale termica per una superficie esterna lorda (SEL) di circa mq. 39,00. Altezza utile dei locali ml. 2.75.

Sul fronte sud, lungo tutto il prospetto del fabbricato, un ampio porticato di circa mq. 64,00. Antistante il porticato un piazzale pavimentato con piastre di cemento per una superficie di circa mq. 70,00.

Al piano primo, servito da una comoda scalinata di accesso posta su un'angolo del porticato, si accede ad un salone di esposizione, un ufficio, una stanza di sicurezza ed i servizi igienici con antibagno, il tutto su una superficie (SEL) di circa mq 193,00. Altezza utile dei locali minimo ml. 2.60 massimo ml. 4.30. Intonaco sulle pareti al civile tinteggiato. Serramenti di porte e finestre di buona qualità.

Si evidenzia che all'interno dell'ufficio, lato nord/est del fabbricato sono evidenti delle fessurazioni a parete dovute ad un assestamento della struttura.

Al piano interrato si trova il Garage/Sgombero (H. 2.45) ad occupare tutta la superficie di sedime del fabbricato compresa la parte sotto-portico per una superficie complessiva di mq. 328, interamente pavimentato con piastrelle di ceramica, oltre ad un ripostiglio/veranda di mq. 39,00. I locali sono accessibili a mezzo di una ampia comoda rampa pavimentata con palladiana in marmo.

Il tetto a due falde risulta finito con manto di copertura con tegole in cotto e grondaie.

RIFINITURE INTERNE

La struttura portante in muratura con travi e pilastri in cemento armato, le pareti di tamponamento in blocchi forati di laterizio; la copertura a due falde inclinate. Le rifiniture interne del laboratorio presentano pavimentazioni in piastrelle di ceramica, serramenti di finestra a doppia anta in alluminio e vetro, servizi igienici con pareti intermente rivestite con piastrelle di ceramica a tutta parete. Porta d'ingresso blindata.

Il piano primo si presenta sostanzialmente con le stesse caratteristiche di rifinitura del piano terra.

SISTEMAZIONE ESTERNA

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima non ha accesso autonomo.

L'accesso carrabile e pedonale all'edificio oggetto della presente relazione allo stato attuale avviene a mezzo di uno stradello, protetto da cancello sul fronte strada, posto interamente sull'area di proprietà pertinente all'abitazione non oggetto di pignoramento.

L'area esterna di pertinenza al laboratorio è completamente recintata da cordona in cls con paletti in ferro e rete metallica sul perimetro, ad eccezione del lato est il cui confine non risulta materialmente delimitato ma confuso con il terreno pertinente all'abitazione non oggetto di vendita.

L'area di pertinenza all'edificio risulta in parte pavimentata piastrelle di cemento, in parte a piazzale di manovra con ghiaia e la rimanente parte a verde piantumato.

Lo stato d'uso e manutenzione della costruzione nel suo generale è da considerarsi buono.

Superficie complessiva di circa mq **880,00**

E' posto al piano: Terra - Primo



L'edificio è stato costruito nel: 1983

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non risultano interventi di ristrutturazione

ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2.45 PS1 - ml. 2.75 PT - ml. nin 2.60/max 4.30 P1

L'intero fabbricato è composto da n. N. 3 piani piani complessivi di cui fuori terra n. N. 2 Piano interrato a Garage/Sgombero e di cui interrati n. N. 1 Piano interrato a Garage/Sgombero

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato d'uso e manutenzione.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Anno 1983
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Conformità da accertare.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A gas di rete
Stato impianto	da accertare
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Conformità da accertare.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

MISURAZIONE DELLE SUPERFICI IMMOBILIARI

Definizioni Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile. I rapporti mercantili superficiali sono i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale. Le superfici secondarie entrano a fare parte della superficie commerciale in base a rapporti mercantili stabiliti nella pratica degli affari immobiliari talvolta esplicitamente indicati nei contratti. I rapporti mercantili delle superfici secondarie tengono conto della pratica commerciale, della funzione assoluta e della qualità conferita all'immobile, oltre che degli accordi stabiliti dalle parti contraenti. Il rapporto mercantile può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità. I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche di mercato. SUPERFICIE DEL BENE La misura delle superfici degli immobili è svolta con il rilievo metrico secondo lo standard del "Codice della Valutazioni Immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari. Per l'analisi estimativa della superficie principale è



stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano pavimento. La determinazione della superficie commerciale deriva da un'operazione che concerne i rapporti mercantili tra le superfici secondarie e la superficie principale. I rapporti mercantili riguardano le superfici secondarie. Per cui la determinazione avviene secondo il seguente schema: Superfici principali + Superfici secondarie ponderate = Superficie commerciale. Sistema Italiano di Misurazione Mediante l'adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) la superficie viene determinata: a) dall'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 ½ 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) dal 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 princ., 80%; veranda non abit. 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%; Superfici rilevate in parte da rilievo effettuato sul posto ed in parte da planimetrie catastale agli atti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PT-Laboratorio	superf. esterna lorda	233,00	1,00	233,00
PT- Portico	superf. esterna lorda	64,00	0,30	19,20
P1-Esposizione Ufficio	superf. esterna lorda	193,00	1,00	193,00
PS1-Garage Sgombero	superf. esterna lorda	390,00	0,50	195,00
		880,00		640,20

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se di vuole è in funzione, dello scopo per la 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 di 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 di 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 im 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 della vendita 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

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d’incontro della domanda e dell’offerta.

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Procedimento	Detrazione maggiori costi
Descrizione	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 temporaneamente individuato perché la determinazione del valore di mercato è riferita al momento nel quale è effettuata la valutazione.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Premettendo che il mercato immobiliare locale stà vivendo una fase critica che ha prodotto un forte rallentamento della transazioni ed un ridimensionamento dei prezzi delle compravendite, si precisa che data la specifica particolarità dell'immobile in oggetto non sono disponibili immobili simili recentemente rogati, tali da poter essere utilizzati come comparabili ai fini della stima. Non è possibile applicare pertanto il procedimento del Marchet Comaprarison Approach (MCA), ossia il procedimento di stima del valore di mercato, attraverso il procedimento di confronto tra l'immobile in oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto.

Nella determinazione del valore attuale commerciale, pur avendo carattere di incertezza, si è adottato il criterio di stima riferibile al più probabile costo di ricostruzione condotto attraverso l'analisi e la quantificazione di tutti i fattori necessari per attuare la ricostruzione stessa compiuta, abbattuto di coefficiente di deprezzamento dovuto alla vetustà ed allo stato di conservazione e manutenzione, assumendo come parametro il più probabile costo al metro quadrato comprensivo dell'area di sedime e di pertinenza. Il calcolo del costo di costruzione Cost Approach tiene conto dell'incidenza degli oneri di costruzione, dei costi di progettazione e DD.LL. e del profitto del promotore.

Sulla scorta della propria esperienza personale e una indagine di mercato effettuata anche attraverso il CRESME quale uno dei più affermati istituti di ricerca negli ambiti degli aspetti produttivi e di mercato del settore delle costruzioni, il quale mette a disposizione una applicazione che permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia indicandone la localizzazione ed i parametri edilizi. Tenuto conto della destinazione dell'immobile considerato che attualmente la costruzione è allo stato ultimato. Nello specifico caso in esame per il laboratorio e per la sala esposizione con l'ufficio sono stati considerati i seguenti parametri considerati equiparabili all'uso residenziale: Tipologia edilizia isolata, tipologia costruttiva in muratura, rendimento energetico di classe medio bassa, finiture di qualità media, con due piano fuori terre ed un piano interrato. Copertura a due falde inclinate, pareti esterne intonacate e tinteggiate, altezza della struttura ml. 2,75 al piano laboratorio, ml. 3.40 al piano primo esposizione e ml. 2.45 a piano interrato, né determina un costo di costruzione medio standard di €. 1.000 a nuovo.

Considerata l'epoca di costruzione nell'anno 1984, epoca di rilascio dell'autorizzazione alla edificabilità per cambio di destinazione d'uso C.E. 1406/1983 e C.E. in Sanatoria 1263/1999, 23 anni orsono tenuto conto del deprezzamento di valore dovuto al deterioramento fisico derivato dal logorio delle parti strutturali ed impiantistiche dell'immobile con il trascorrere del tempo e ancor più dell'obsolescenza funzionale legata alla tipologia e agli standard costruttivi ed esterna dovuta alle condizioni esterne dell'immobile, in relazione anche a quanto assunto dagli esperti di stima i quali concordano che il ciclo di vita utile di una componente immobiliare si debba ritenere convenzionalmente esaurito nel momento in cui la somma degli investimenti, intesi come costi straordinari di manutenzione – investimento, in corso di esercizio eguagli il costo di ricostruzione;

Vita nominale dell'opera strutturale ordinaria intesa come il numero di anni nel quale la struttura, purchè soggetta alla manutenzione ordinaria, deve potere essere usata allo scopo al quale è destinata Vita nominale $V_n > \text{anni } 90$.

Per quanto si ritiene congruo pertanto applicare una percentuale di abbattimento per vetustà come di seguito calcolata con la formula del deprezzamento lineare.

Al costo di costruzione determinato si aggiungono gli oneri di costruzione e urbanizzazione, le spese di progettazione, la direzione lavori gli oneri vari e il profitto del promotore deprezzati oltre al valore del terreno.



Cost Approach						
DATI			DESCRIZIONE			
superficie lotto [mq]	1105					
prezzo unitario terreno [€/mq]	66					
costo per la demolizione	0					
Valore terreno	€ 72.930					
Rapporto complementare	18,22%					
Categoria D'opera	Superficie (S.E.L.)/Cad	Costo unitario €/mq	Rapporto mercantile	Costo unitario ragguagliato €/mq	Costo	
1	LABORATORIO P.T.	233,00	1000	1,00	1000	233.000,00
2	ESPOSIZIONE P.1*	193,00	1000	1,00	1000	193.000,00
3	PORTICO	64,00	1000	0,30	300	19.200,00
4	INTERRATO /GARAGE	390,00	1000	0,50	500	195.000,00
5					0	0,00
6					0	0,00
Totale costo di costruzione a nuovo						€ 640.200,00
LABORATORIO P.T. (1)	%		costo	n	t	deprezzamento
	Obsolescenza eliminabile *	formula				0,00
	Opere murarie(€)	50,00% c	116.500,00	90,00	22,00	49.757,88 OK
	Impianti(€)	35,00% b	81.550,00	25,00	22,00	65.610,47 OK
	Rifiniture(€)	15,00% c	34.950,00	25,00	22,00	34.304,77 OK
	Risultato(€)	100,00%	233.000,00	TOT. DEPREZZAMENTI	149.673,11	100%
ESPOSIZIONE P.1. (2)	%		costo	n	t	deprezzamento
	Obsolescenza eliminabile *	formula				0,00
	Opere murarie(€)	50,00% a	96.500,00	90,00	22,00	23.588,89 OK
	Impianti(€)	35,00% a	67.550,00	25,00	22,00	59.444,00 OK
	Rifiniture(€)	15,00% a	28.950,00	25,00	22,00	25.476,00 OK
	Risultato(€)	100,00%	193.000,00	TOT. DEPREZZAMENTI	108.508,89	100%
PORTICO (3)	%		costo	n	t	deprezzamento
	Obsolescenza eliminabile *	formula				0,00
	Opere murarie(€)	50,00% a	9.600,00	90,00	22,00	2.346,67 OK
	Impianti(€)	35,00% b	6.720,00	25,00	22,00	5.406,53 OK
	Rifiniture(€)	15,00% c	2.880,00	25,00	22,00	2.826,83 OK
	Risultato(€)	100,00%	19.200,00	TOT. DEPREZZAMENTI	10.580,03	100%
INTER/GARAGE (4)	%		costo	n	t	deprezzamento
	Obsolescenza eliminabile *	formula				0,00
	Opere murarie(€)	50,00% a	97.500,00	90,00	22,00	23.833,33 OK
	Impianti(€)	35,00% a	68.250,00	25,00	22,00	60.060,00 OK
	Rifiniture(€)	15,00% a	29.250,00	25,00	22,00	25.740,00 OK
	Risultato(€)	100,00%	195.000,00	TOT. DEPREZZAMENTI	109.633,33	100%
CATEGORIE D'OPERA 5	%		costo	n	t	deprezzamento
	Obsolescenza eliminabile *	formula				0,00
	Opere murarie(€)	50,00% a	-	70,00	70,00	- OK
	Impianti(€)	35,00% a	-	70,00	10,00	- OK
	Rifiniture(€)	15,00% a	-	70,00	10,00	- OK
	Risultato(€)	100,00%	-	TOT. DEPREZZAMENTI	-	100%
CATEGORIE D'OPERA 6	%		costo	n	t	deprezzamento
	Obsolescenza eliminabile *	formula				0,00
	Opere murarie(€)	50,00% a	-	70,00	10,00	- OK
	Impianti(€)	35,00% a	-	70,00	70,00	- OK
	Rifiniture(€)	15,00% a	-	70,00	10,00	- OK
	Risultato(€)	100,00%	-	TOT. DEPREZZAMENTI	-	100%
TOTALE			TOT. DEPREZZAMENTI			378.395,36
OBsolescenza ECONOMICA (Calcolata in base al REDDITO)	R = Reddito in piena funzionalità(€)			€ 0,00		
	Rr = Reddito ridotto a causa dell'obsolescenza(€)			€ 0,00		
	Sc = Saggio di capitalizzazione %			1,00%		
	Deprezzamento PER REDDITO (€)			€ 0,00		
TOTALE			€ 640.200,00	TOT. DEPREZZAMENTI	378.395,36	% DEP.TOT 59,11%
	percentuale	Valore a nuovo		Valore deprezzato		
Oneri per costruzione e urbanizzazione	5%	€ 32.010,00		€ 13.090,23		
Progettazione, DL, spese ed oneri vari	10%	€ 64.020,00		€ 26.180,46		
Totale oneri		€ 96.030,00		€ 39.270,70		
Profitto del promotore(%)	10%	€ 64.020,00		€ 26.180,46		
Costo costruzione		€ 800.250		€ 327.255,80		
		Valore a nuovo		Valore deprezzato		
Valore del terreno(€)		€ 72.930		€ 72.930		
Costo di costruzione(€)		€ 800.250		€ 327.255,80		
Totale (€)		€ 873.180		€ 400.186		



Fonti di informazione:

Catasto di Padova;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este;
 Ufficio tecnico di Cinto Euganeo (PD);
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Operatori locali del settore, siti Internet;
 Altre fonti di informazione: Esperienza personale..

8.3 Valutazione corpi:**A - Laboratorio Artigianale. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 400.125,00.

Il Valore Medio Unitario deriva dal rapporto tra il Valore determinato con Cost Approach su superficie commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PT-Laboratorio	233,00	€ 625,00	€ 145.625,00
PT- Portico	19,20	€ 625,00	€ 12.000,00
P1-Esposizione Ufficio	193,00	€ 625,00	€ 120.625,00
PS1-Garage Sgombero	195,00	€ 625,00	€ 121.875,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 400.125,00
Valore corpo			€ 400.125,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 400.125,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 400.125,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Laboratorio Artigianale	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	640,20	€ 400.125,00	€ 400.125,00

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%)	€ 60.018,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 340.106,25**

arrotondato a € 340.000,00
(Diconsi euro trecentoquarantamila/00)

Data generazione: 24-05-2022

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Eraldo Ferrari
 REV-IT/CNGeGL/2021/7 – TEGoVA
 UNI 11558:2014 N. 0197_VI
 (firmato digitalmente)



Allegati

- Documentazione catastale;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione ipotecaria;
- Documentazione edilizia;
- Titolo di Provenienza;

Rovigo, li - data di deposito presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari. -

