
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca del Veneto Centrale Credito Cooperativo Soc. Coop.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **153/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-03-2023 ore 10:45

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Nicoletta Mazzagardi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico – Park Hotel “Le Magnolie”
Albergo Ristorante (Badia Pol.)

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 delle Zuccherificio, 53 - Badia Polesine (RO) - 45021

Lotto: 001 - Albergo

Corpo: A - Albergo

Categoria: Alberghi e pensioni [D2]

CATASTO FABBRICATI

Comune di Badia Polesine

* [REDACTED] **Propr.**
per 1/1;

* **foglio 23, particella 392**, scheda catastale in atti dal 14/11/2007, indirizzo Via dello Zuccherificio, 53, piano T-1-2, comune Badia Polesine, categoria D/2, rendita € €. 34.680,00;

CATASTO TERRENI

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

* **foglio 23, particella 392**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 12.402 mq

2. Stato di possesso

Bene: Via delle Zuccherificio, 53 - Badia Polesine (RO) - 45021

Lotto: 001 - Albergo

Corpo: A - Albergo

Possesso: Occupato da [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via delle Zuccherificio, 53 - Badia Polesine (RO) - 45021

Lotto: 001 - Albergo

Corpo: A - Albergo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via delle Zuccherificio, 53 - Badia Polesine (RO) - 45021

Lotto: 001 - Albergo

Corpo: A - Albergo

Creditori Iscritti: [REDACTED] BNL CREDITO FONDIARIO SPA FINANZIAMENTI E SERVIZI PER L'EDILIZIA, CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LENDINARA E BADIA POLESINE, [REDACTED] [REDACTED] ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA, Banca del Veneto Centrale Credito Cooperativo Soc. Coop.

5 Comproprietari

.



Beni: Via delle Zuccherificio, 53 - Badia Polesine (RO) - 45021

Lotto: 001 - Albergo

Corpo: A - Albergo

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via delle Zuccherificio, 53 - Badia Polesine (RO) - 45021

Lotto: 001 - Albergo

Corpo: A - Albergo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via delle Zuccherificio, 53 - Badia Polesine (RO) - 45021

Lotto: 001 - Albergo

Corpo: A - Albergo

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via delle Zuccherificio, 53 - Badia Polesine (RO) - 45021

Lotto: 001 - Albergo

Valore complessivo intero: €. 913.000,00 (novecentotredicimila/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 dingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il



calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, 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 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



Derivante da: Variazione del 14/11/2007 Pratica n. RO0148847 in atti dal 14/11/2007 - AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N. 8902.1/2007);

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI ,

* **foglio 23, particella 392**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 12.402 mq

Derivante da: TIPO MAPPALE DEL 11/10/1994 (N. 1679.1/1994).-

Confini: A Nord pubblica Via Capuccini; a Est ragioni propr. mn. 375, 97, 60, edificio mn. 557; a sud con edifici ragioni propr . mn. 367 e mn. 372; a ovest ragioni propr mn. 391, 369 e pubblica Via dello Zuccherificio.-

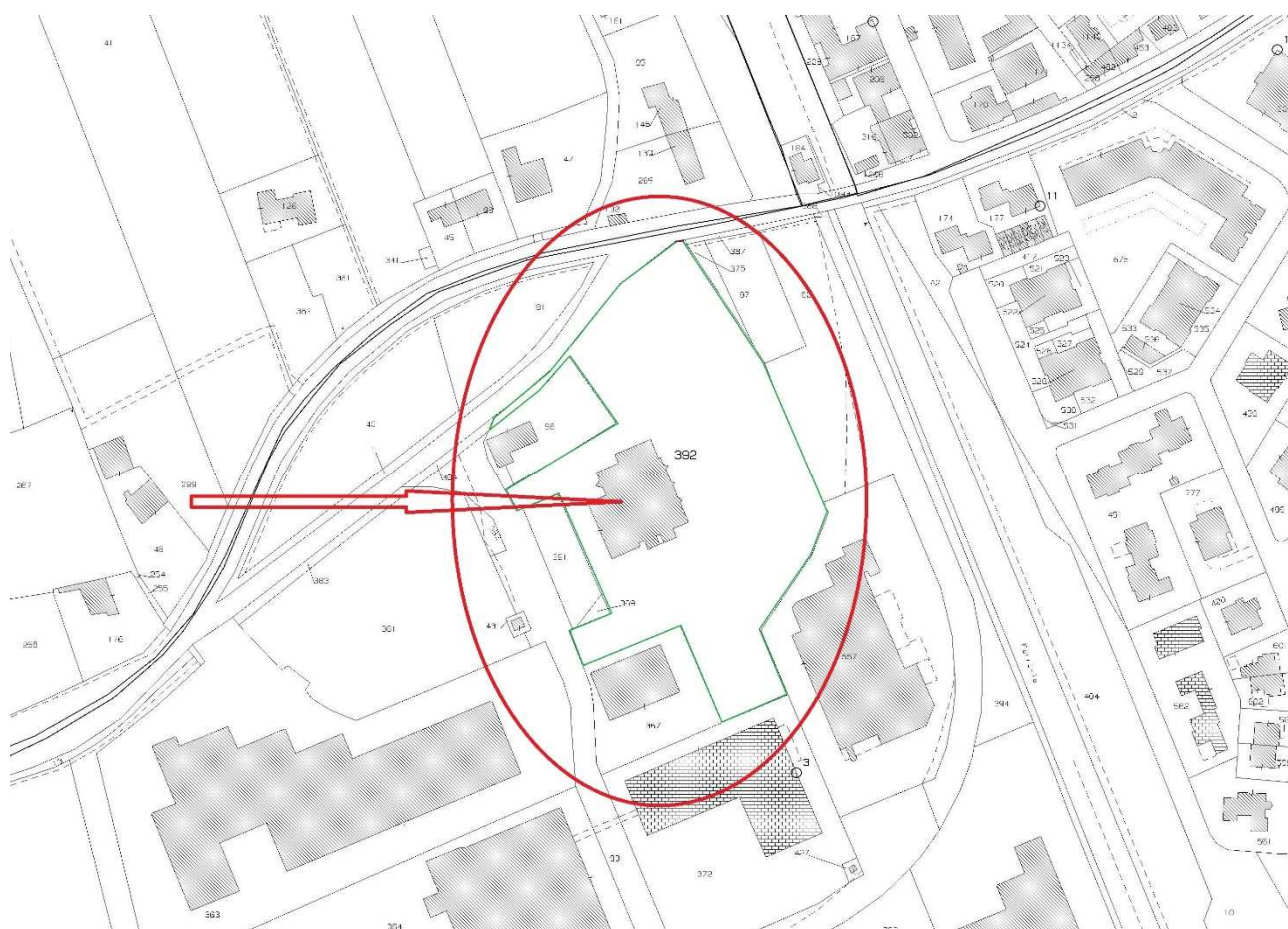
Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 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, fatte salve modeste difformità tuttavia non rilevabili ai fini della consistenza, che non incidono significativamente sul censimento delle unità immobiliari.

Per quanto sopra di ravvede la necessita di produrre al Catasto Fabbricati una nuova Denuncia di Variazione DOCAFA previa regolarizzazione edilizia da presentarsi all'Ufficio Tecnico comunale.

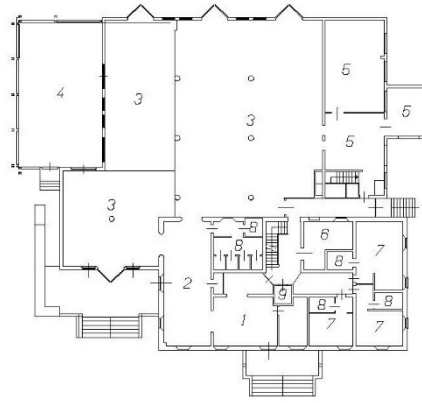
Importo stimato esclusi accessori e diritti catastali in €. 1.500,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

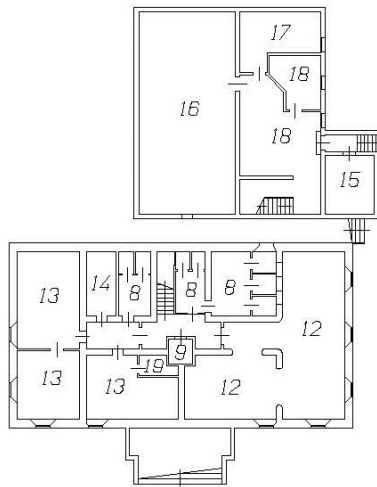


ESTRATTO DI MAPPA CATASTO TERRENI
C.ne di Badia Polesine – Fg. 23 mn 392

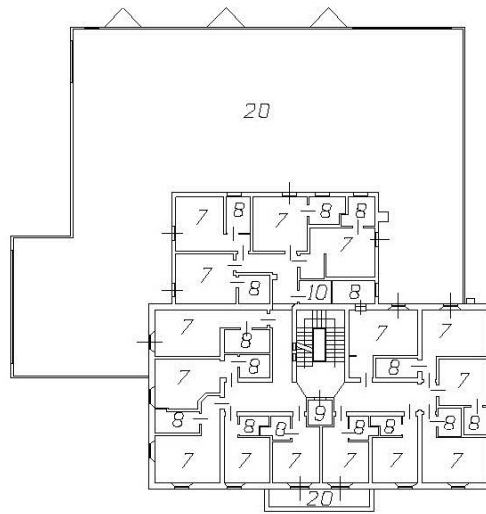




Piano terra - rialzato

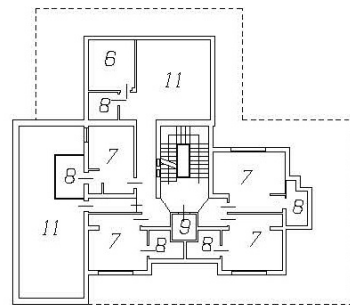


Piano Seminterrato
h. 2.40

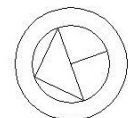


Piano Primo
h. 2.70

- 1 - Ingresso
- 2 - Bar
- 3 - Ristorante
- 4 - Veranda
- 5 - Cucina
- 6 - Guardaroba
- 7 - Camera
- 8 - W.c.
- 9 - Ascensore
- 10 - Ripostiglio
- 11 - Sottotetto
- 12 - Sgombero
- 13 - Magazzino
- 14 - Spogliatoio
- 15 - Locale Caldaia
- 16 - Vano Tecnico
- 17 - Cantina
- 18 - Dispensa
- 19 - Vano Motori
- 20 - Terrazza



Piano Secondo (Sottotetto)
h. 2.70



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato ad uso albergo e ristorante denominato "Le Magnolie" con area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva sito in Badia Polesine, Via dello Zuccherificio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea , Stazione ferroviaria;

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [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:

- Convenzione con il Comune a favore di COMUNE DI BADIA POLESINE contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO ; A rogito di NOTAIO BERLINI CLAUDIO in data 24/10/1997 ai nn. 1349 iscritto/trascritto a ROVIGO in data 03/11/1997 ai nn. 8270/5751;

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BNL CREDITO FONDIARIO SPA FINANZIAMENTI E SERVIZI PER L'EDILIZIA contro [REDACTED]
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ;
Importo ipoteca: L. 3.000.000.000;
Importo capitale: L. 1.000.000.000 ;
A rogito di Notaio MAIOLI GIAN LUIGI in data 04/06/1992 ai nn. 468725;
Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 05/06/1993 ai nn. 3857/503 ;
Note:



- ANNOTAZIONE presentata il 01/03/1994 R.G. 1626 R.P. 168 - EROGAZIONE A SALDO;
- ANNOTAZIONE presentata il 06/09/2007 R.G. 10585 R.P. 2154 - CANCELLAZIONE TOTALE;

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LENDINARA E BADIA POLESINE contro [REDACTED]
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;
Importo ipoteca: L. 500.000.000;
Importo capitale: L. 250.000.000 ;
A rogito di NOTAIO WURZER ALESSANDRO in data 14/07/1994 ai nn. 58175;
Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 18/07/1994 ai nn. 5260/824:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LENDINARA E BADIA POLESINE contro [REDACTED]
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;
Importo ipoteca: L. 500.000.000;
Importo capitale: € 250.000.000 ;
A rogito di NOTAIO WURZER ALESSANDRO in data 14/07/1994 ai nn. 58.175;
Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 18/07/1994 ai nn. 5260/824 ;
Note:
ANNOTAZIONE pres. il 18/03/2010 R.G. 2592 R.P. 464 - CANCELLAZIONE TOTALE.-

- Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: IPOTECA LEGALE AI SENSI ARTT. 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS 46/99 E DAL D. LGS 193/01;
Importo ipoteca: € 15.386,72;
Importo capitale: € 7.693,36 ;
A rogito di ATTO AMMINISTRATIVO in data 04/07/2005 ai nn. 140129/99;
Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 08/07/2005 ai nn. 7206/1974 ;
Note:
ANNOTAZIONE pres.il 19/04/2007 R.G. 4712 R.P. 926 - CANCELLAZIONE TOTALE

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
Importo ipoteca: € 500.000,00;
Importo capitale: € 250.000,00 ;
A rogito di NOTAIO DI MAGGIO EMANUELA in data 11/03/2010 ai nn. 4977/2700;
Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 18/03/2010 ai nn. 2553/515;

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca del Veneto Centrale Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED]
Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;
A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 19/07/2022 ai nn. 1530 iscritto/trascritto a ROVIGO in data 03/08/2022 ai nn. 6688/4895;



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non conosciute;

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non conosciute.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Piena proprietà;

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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:

Variatione della denominazione da [REDACTED] a [REDACTED]
[REDACTED] scrittura privata autenticata dal Notaio MARABESE ENRICO
ABRAMO in data 19/06/2020 Rep. n. 1333.-

Titolare/Proprietario:

[REDACTED], Propr. 1/1; **proprietario/i ante ventennio ad oggi** .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Wurzer Alessandro, in data 08/05/1992, ai nn. 44.593; trascritto a Rovigo, in data 26/05/1992, ai nn. 4395/3240.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Propr. 1/1; **proprietario/i ante ventennio ad oggi** .

In forza di Atto di permuta - a rogito di Notaio Wurzer Alessandro, in data 22/06/1993, ai nn. 51.862; trascritto a Rovigo, in data 13/07/1993, ai nn. 4817/3495.

Note: Si integra l'atto di compravendita autenticato dal notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine in data 08 maggio 1992, rep. 44.593 registrato a Badia Polesine il 21 maggio 1992 al n. 145 e trascritto a Rovigo il 26 maggio 1992 ai numeri 4395/3240 precisando che con tale atto si intese trasferire anche l'entità catastale rustica indicata nel quadro "B - Immobili". Catasto Terreni C.ne di Badia Polesine Fg. 23 mn 507 mq. 238 ENTE URBANO; Catasto Terreni C.ne di Badia



Polesine Fg. 23 mn 508 mq. 30 ENTE URBANO;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione ad eseguire attività edilizia - n. 154/92

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione con ampliamento di fabbricato urbano per insediamento di attività alberghiera e di ristorazione.

Rilascio in data 20/05/1992 al n. di prot. 5534

Numero pratica: VARIANTE alla C.E. n. 154/92 del 20/05/1992

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE INSEDIAMENTO ATTIVITA' ALBERGHIERA

Rilascio in data 28/09/1993 al n. di prot. 3489

Abitabilità/agibilità in data 07/12/1993 al n. di prot. 12533

Numero pratica: Concessione ad eseguire attività edilizia - n. 178/1994

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: AMPLIAMENTO FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ALBERGHIERA E DI RISTORAZIONE

Rilascio in data 02/06/1994 al n. di prot. 4941

Numero pratica: Concessione ad eseguire attività edilizia - n. 12/1998

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: COSTRUZIONE VERANDA – TETTOIA A SERVIZIO DI ATTIVITA' DI RISTORAZIONE

Rilascio in data 09/02/1998 al n. di prot. 15613-30944941

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività 56 del 31/03/1998

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: VARIANTE ALLA c.e. N. 12 DEL 09.02.1998 - Modifiche alle finestre interne

Presentazione in data 26/02/1998 al n. di prot. 3266

7.1 Conformità edilizia:

Alberghi e pensioni [D2]

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. Ad eccezione di modeste modifiche interne e/o di misura che non incidono significativamente sulla consistenza.

Si rileva inoltre la presenza di un porticato in legno sul fronte del locale sala ristorante per il quale non è stata reperita alcuna pratica edilizia che ne autorizzasse la costruzione, da considerarsi pertanto abusivo.

Regolarizzabili mediante:

- sanatoria dell'intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione (d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 4.
- sanzione amministrativa **€ 516,00;**
- spese tecniche di regolarizzazione **€ 3.000,00;**

Importo stimato al netto degli accessori di legge suscettibile di variazione in sede di



ottenimento.

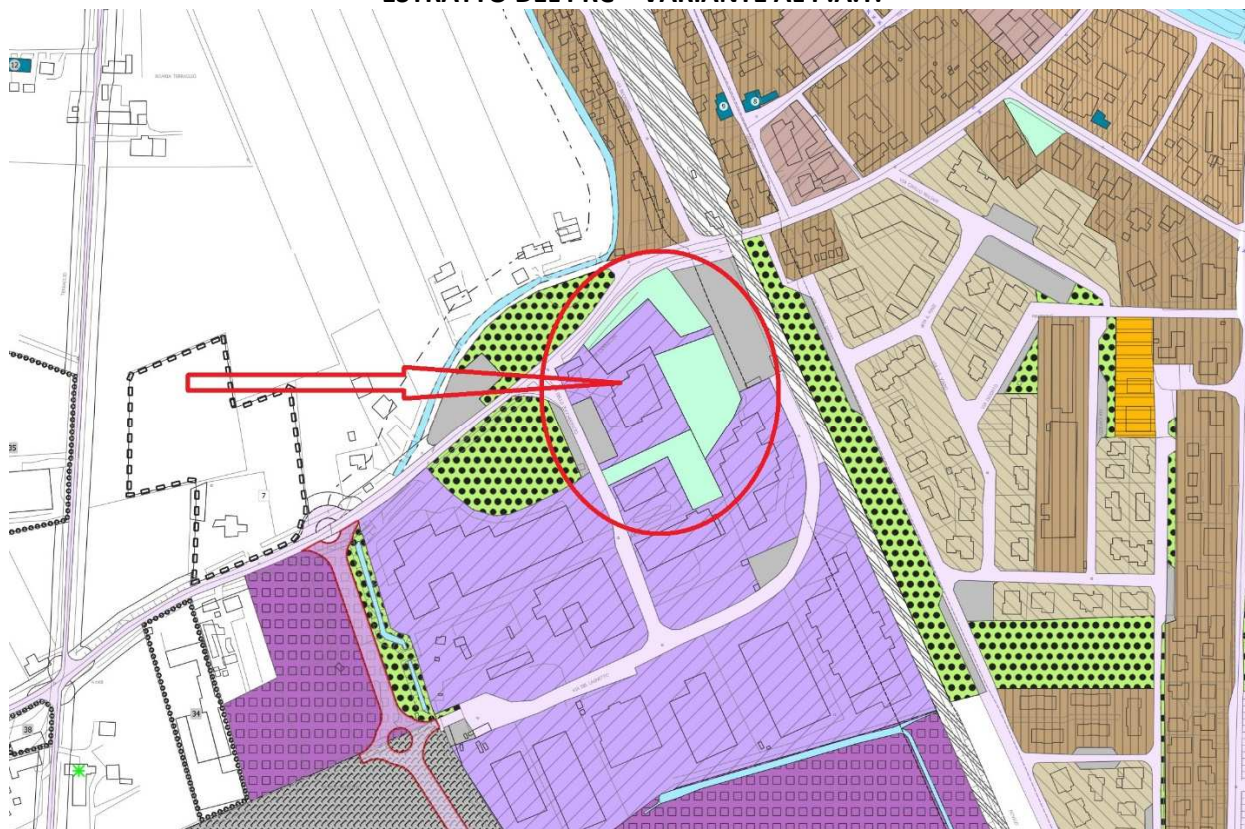
Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.-

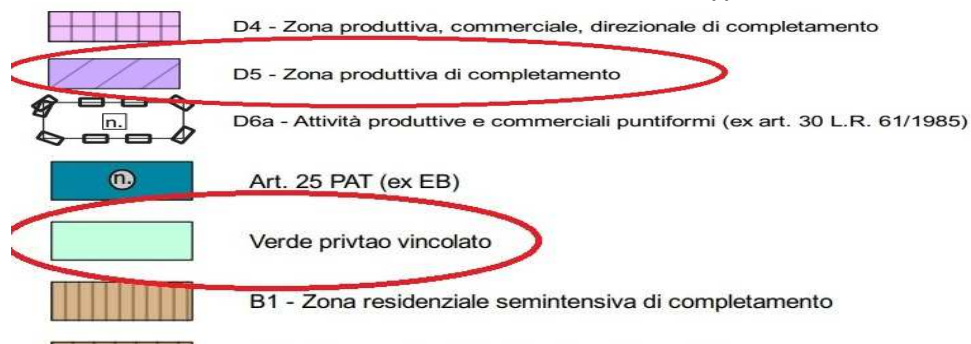
7.2 Conformità urbanistica:

Alberghi e pensioni [D2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 3 DEL 06/04/2020 - VARIANTA AL P.A.T.
Zona omogenea:	Art. 112 - Modalità di intervento all'interno della "Zona D5", Zona mista produttiva di completamento ed in parte Verde Privato Vincolato
Norme tecniche di attuazione:	<p>1) All'interno di tale Zona si applicano gli indici urbanistici della "Zona D1" Produttiva di completamento" di cui all'Art. 109 delle presenti Norme.</p> <p>2) All'interno dell'ambito le destinazioni di uso potranno preferibilmente essere di tipo terziario quali alberghi, ristoranti, ritrovi e similari.</p> <p>3) Nel caso di insediamento di attività recanti servizi offerti al pubblico, in corrispondenza dell'ambito di tali insediamenti oppure nelle immediate prossimità dovrà essere assicurata la presenza di una superficie destinata a parcheggio alberato della dimensione pari almeno alla SUL riferita all'attività in oggetto.</p>

ESTRATTO DEL PRC – VARIANTE AL P.A.T.





Art. 109 - Modalità di intervento all'interno della "Zona D2", consolidamento di una zona produttiva

1. All'interno di tale Zona si applica la normativa di cui al precedente Art. 108. Sono escluse le industrie nocive e pericolose ai sensi del D.Lgs 152/2006. Non sono inoltre ammesse attività che trattano rifiuti pericolosi così come definiti agli art.183 e 184 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.
2. Tale Zona si riferisce ad aree edificabili a destinazione produttiva che per la loro modesta estensione e per l'ubicazione non presenta alternative urbanistiche di utilizzo, salvo quelle individuate nelle planimetrie del previgente P.R.G.; trattandosi inoltre di aree in parte dotate di urbanizzazione primaria è ammesso il rilascio del permesso di costruire alle seguenti condizioni:
 - a. Per l'area in adiacenza alla R.P.M. i Permessi di costruire saranno rilasciate solo per consentire ampliamenti e consolidamenti dell'attività esistente attivi o per nuovi insediamenti di altre aziende consociate all'azienda preesistente; a tale scopo dovrà essere presentata idonea documentazione probante.
Per l'area posta in fregio alla S.R. 88 "Rodigina" l'utilizzo dell'area può essere effettuato anche per nuove attività, purché sia realizzata una controstrada in continuità con quella esistente.
 - b. Venga stipulata con il Comune dagli aventi titolo, così come definito al precedente punto 1), una dichiarazione impegnativa d'obbligo in forma notarile, ai sensi art. 11 L. 10/1977, nella quale sia precisato quanto segue:
 - la cessione e la realizzazione da parte della R.P.M. della nuova area di parcheggio di mq. 1.950, già appartenente al P.I.P. ed individuata nel previgente P.R.G. in adiacenza alle aree destinate a standards relative alla zona. Il costo di tali opere non sarà conteggiata quale scomputo degli oneri di urbanizzazione.
 - la cessione e la realizzazione da parte delle ditte aventi titolo delle altre opere di urbanizzazione primaria e degli standards, individuati nel previgente P.R.G., o di quota parte proporzionale delle stesse aree, purché ciò avvenga con atto contestuale. L'incidenza di tali opere potrà essere conteggiata a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
 - congiuntamente al progetto edilizio dovrà essere presentata una planimetria in scala 1:200, nella quale sia precisata l'organizzazione del verde, che dovrà essere coerente con lo schema indicativo presente nelle planimetrie del previgente P.R.G.. Tale organizzazione del verde, con funzione di schermo paesaggistico, antirumore ed antinquinamento, sarà realizzata con alberi di medio ed alto fusto collocati ad intervalli regolari da 4 a 6 metri; le essenze arboree da utilizzare saranno di tipo autoctono ed esemplificativamente potranno essere aceri, lauri, betulle, carpini, faggi, gelsi, pioppi, salici, ed altre analoghe. (Cfr. all'AlI.B del "Prontuario per la qualità architettonica e per la mitigazione ambientale").

Estratto del P.R.C. – Piano Regolatore Comunale P.I. – Piano degli Interventi – Variante n. 6 NORME TECNICHE OPERATIVE

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Alberghi e pensioni [D2]** di cui al punto **A - Albergo****DESCRIZIONE**- Fabbricato

Trattasi di un edificio a destinazione Hotel Ristorante denominato "LE MAGNOLIE", ristrutturato e ampliato agli inizi degli anni '90, Autorizzazione di Abitabilità Prot. n. 12533 rilasciata in data 07 Dicembre 1993.

Negli anni si sono susseguiti poi altri interventi di ampliamento e ammodernamento dello stabile e dei locali.

Immobile sito nell'immediata prossimità del centro comunale di Badia Polesine, in Via dello Zuccherificio, 53. Si trova in comoda posizione rispetto al centro del comune, alla stazione ferroviaria, alla Strada Statale 434 Rovigo-Verona e comodo all'uscita Autostradale della A31 per Piovene Rocchette.

Disposto su tre piani fuori terra oltre il piano seminterrato, dispone di n. 22 stanze per totale di 32 posti letto. Con ampia area esclusiva di proprietà destinata parco-giardino sulla parte laterale e retrostante.

Sul fronte il parcheggio area di proprietà comunale.

- Struttura

L'edificio ha struttura portante è costituita da travi e pilastri in C.A., in elevazione perimetrale ed interna in muratura di mattoni pieni e laterizio forato, solai di piano e struttura della copertura in latero-cemento, manto di copertura in cotto;

- Rifiniture esterne

La facciata principale ricorda le ville padronali venete, scalinata centrale con il piccolo porticato e sovrastante terrazzina, è caratterizzata da una finestratura simmetrica. Le aperture di finestra sono decorate con modanature che ne fanno da cornice. Ingresso principale accogliente con finestre adiacenti laterali. Con piccoli poggioli esterni sulle porte-finestre del primo piano. Normali le aperture di finestra sui lati e sul retro. Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato d'uso, di conservazione e manutenzione.

- Consistenza immobiliare

La struttura alberghiera è così composta e suddivisa:

- Al piano seminterrato si trovano i locali di servizio quali magazzini, spogliatoi, locali di sgombero, dispensa, locale caldaia, accessori di servizio e locali tecnici.

Il tutto si sviluppa su una superficie principale (SEL) di circa mq. 558,00.

- Al piano terra-rialzato si trova la Hall con bar e reception dell'Hotel, il Bar, tre sale ristorante, una veranda per cerimonie, la cucina oltre ai servizi igienici, locali di servizio e n. tre (3) camere.

Il tutto si sviluppa su una superficie principale (SEL) di circa mq. 1088,00.

- Al piano primo numero quindici (15) camere arredate su misura, provviste di servizi igienici, riscaldamento e aria condizionata; corridoi, disimpegno di servizio e ascensore su una superficie principale (SEL) di circa mq. 445,00, con accesso ad una grande terrazza perimetrale di circa mq. 510 che si affaccia sul parco esterno.

- Al piano secondo numero quattro (4) camere arredate su misura, provviste di servizi igienici, riscaldamento e aria condizionata; porzioni sottotetto, corridoi, disimpegno di servizio e ascensore su una superficie principale (SEL) di circa mq. 216,00.

- Finiture

Le finiture interne del piano terra sono più ricercate infatti la Hall, l'androne centrale, la sala ristorante e le sale del piano seminterrato sono completamente pavimentate in piastrelle di ceramica con cornici e decorazioni, che corrono lungo il perimetro laterale delle murature e nel centro degli ambienti.

I soffitti e le pareti di tutti i locali comuni, le colonne e i pilastri interni alla zona ristorante e delle sale sono finiti a stucco marmorino.

Le rifiniture delle camere sono standard, pareti delle stanze intonacate e tinteggiate, pareti dei bagni rivestiti con piastrelle di ceramica; bagni dotati dei normali accessori d'uso.

La pavimentazione di tutte le stanze e dei corridoi presenti al piano primo e secondo sono finite con parquet.

I serramenti di finestra porte-finestra sono dotati di vetrocamera, privi di protezione esterna.

- Impianti

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, la struttura alberghiera è dotata di allacciamenti gas, acqua



potabile, rete telefonica e rete elettrica. L'impianto di riscaldamento centralizzato posto su vano tecnico sul retro dello stabile così come le pompe, autoclave e impianto di refrigerazione.

Impianti sanitari funzionanti e allacciati alla rete pubblica smaltimento dei reflui.

Per gli impianti non sono stati forniti i certificati di conformità ai sensi della L. n. 46/90 e successive modifiche e integrazioni. La conformità alle normative vigenti, da verificare.

AREA SCOPERTA

Il fabbricato è dotato di un grande parco esterno per intrattenimenti e/o ricevimenti, con un laghetto artificiale.

L'area è dotata di accesso pedonale e carraio prospicienti il pubblico Viale.

L'area ed il parco di pertinenza sono delimitati da recinzione su basamento in CLS con grigliato.

Superficie complessiva pertinente di catastali 12.402 mq , compresa l'area di sedime del fabbricato di circa 1100 mq.

E' posto al piano: S1- T - 1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1 Settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato e ampliato negli anno '90: Abitabilità in data 07/12/1993 al n. di prot. 12533 a seguito di Ristrutturazione e ampliamento.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 53 di Via dello Zuccherificio in Badia Pol.; ha un'altezza utile interna di ml. Varie

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. uno.

Stato di manutenzione generale: buono per l'epoca di costruzione.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discreto stato d'uso e manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto PIENA PROPRIETA'

Eventuali comproprietari: NESSUNO

Superficie complessiva di circa mq **2.817,00**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Anno 1992
Note	Dichiarazione di conformità degli impianti alla regola d'arte ai sensi dell'art. 9 della L. 46/90. Agibilità Prot n. 12533 del 07/12/1993. Conformità attuale da accertare.-

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	Dichiarazione di conformità degli impianti alla regola d'arte ai sensi dell'art. 9 della L. 46/90. Agibilità Prot



	n. 12533 del 07/12/1993. . Conformità attuale da accertare.-
--	--

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Dichiarazione di conformità degli impianti alla regola d'arte ai sensi dell'art. 9 della L. 46/90. Agibilità Prot n. 12533 del 07/12/1993. Conformità attuale da accertare.-

Note generali

Da accesso agli atti presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Rovigo Pratica N° 6299 - Da verbale di sopralluogo effettuato in data 04/02 effettuato presso l'attività sita in Badia Polesine, Via dello Zuccherificio, 53 Ditta [REDACTED] (registro Ufficiale INGRESSO Prot. n. 5235 del 15/04/2021) si evince che *"l'attività di albergo da 32 posti, non è attiva. Si comunica ai proprietari di presentare SCIA prima dell'inizio"*. Dalla richiesta di accesso agli atti presentata dal sottoscritto CTU a mezzo PEC in data 14/11/2022 non risultava ulteriore documentazione prodotta dalla proprietà.

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 cavei. 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 calcolate in parte su planimetrie catastali con verifica a campione in loco.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso-Bar-Ristorante-Veranda-Camere-Cucina-	superf. esterna lorda	1.088,00	1,00	1.088,00
Camere P1°	superf. esterna lorda	445,00	1,00	445,00
Terrazza P1°	superf. esterna lorda	510,00	0,25	127,50
Camere P2°	superf. esterna lorda	216,00	1,00	216,00
Magazzino-Spogliatoio-Deposito-Cantina	superf. esterna lorda	558,00	0,50	279,00
		2.817,00		2.155,50

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 forzosa 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 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 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.

8. 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 o proposti in vendita tali da poter essere utilizzati come comparabili ai fini della stima.

Non è possibile applicare pertanto il procedimento del Market Comparison 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 commerciale attuale, pur avendo carattere di incertezza, si è adottato il criterio di stima riferibile al più probabile valore dell’immobile basato sul Cost Approach (metodo dei costi) procedimento mirato a stimare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell’edificio deprezzato.

Con il principio di sostituzione si definisce che un compratore non è disposto a pagare per un



im-mobilit  una somma maggiore del costo di costruzione di un altro immobile sostituito che presenta la stessa utilit  funzionale, di conseguenza per un immobile edificato il compratore   disposto a pagare una somma massima pari al valore del terreno edificato e al costo di ricostruzione eventualmente diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. 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.

Tale procedimento si utilizza per valutare immobili vetusti, costruiti con tecnologie desuete, determinando il costo di costruzione di un immobile di pari utilit  realizzato con tecnologie attuali, e successivamente deprezzato per tenere conto della sua vetust  ed obsolescenza.

Deprezzamento determinato dal deterioramento fisico derivato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo; dall'obsolescenza funzionale legata alla tipologia e agli standard costruttivo dell'immobile non pi  idonei alle esigenze dei fruitori e tenuto conto anche dell'obsolescenza esterna relativa a condizioni esterne dell'immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, insufficiente livello di domanda e situazione economica generale.

Sulla scorta della propria esperienza personale e una indagine di mercato effettuata anche attraverso il CRESME quale uno dei pi  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   allo stato ultimato.

Da indagine di mercato presso siti specializzati e di categoria, considerando la tipologia immobiliare ed edilizia, trattandosi di modesto complesso alberghiero con tipologia costruttiva in cemento armato e muratura portante, di categoria quattro stelle, con qualit  di finiture media, con accessibilit  di cantiere normale, vista la localizzazione, la destinazione, l'epoca di costruzione, la struttura, i serramenti interni ed esterni, il grado di rifinitura, viste le condizioni d'uso e manutenzione in cui si presenta l'immobile oggetto di valutazione, si determina un valore unitario di ricostruzione pari a € 1.000,00 mq. di superficie esterna lorda (SEL).

Deprezzamento fabbricato con definita vetust .

Dalla documentazione edilizia reperita presso l'ufficio tecnico comunale si accerta che il fabbricato oggetto di stima   stato edificato in data antecedente al 01 settembre 1967, ed   stato successivamente oggetto di intervento edilizio di ristrutturazione e ampliamento nell'anno 1992 e seguenti. Si assume pertanto come parametro di vetust  la data del 1992 (31 anni) e come durata della struttura in anni 80, epoca oltre la quale non   economicamente conveniente effettuare interventi di ripresa.

Nota: Il valore dell'area viene determinato tenuto conto della tabella dei terreni edificabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili della citt  di Badia Polesine. L'immobile oggetto di stima ricade in zona di PRG classificata D5-Zona produttiva di Completamento determinata in € 38 mq./50%. = € 18,00, calcolati mq. circa 5.200 x € 18 = € 93.600; per il verde pertinente circa mq. 7.000 x stimati € 5 = € 35.000 per un totale di € 128.000: 12.400 = €./mq. 10,00.

Si considera inoltre un costo di abbattimento dell'immobile stesso al fine di rendere libero il lotto per la nuova costruzione. Si determina il costo di demolizione assunto in € 25 mc per un volume totale di calcolati di circa mc. 7000 pari a stimati € 175.000,00.



Cost Approach							
DATI			DESCRIZIONE				
superficie lotto [mq]	12402		Park Hotel "Le Magnolie" Albergo Ristorante (Badia Pol.)				
prezzo unitario terreno [€/mq]	10						
costo per la demolizione	175000						
Valore terreno	-€ 50.980						
Rapporto complementare	-4,72%						
Categoria D'opera	Superficie [S.E.L.]/Cad	Costo unitario €/mq	Rapporto mercantile	Costo unitario ragguagliato €/mq	Costo		
1 Ingr./bar/camere/cucina/Veranda	1.088,00	1100	1,00	1100	1.196.800,00		
2 Camere P1*	445,00	1100	1,00	1100	489.500,00		
3 Terrazza P1*	510,00	250	1,00	250	127.500,00		
4 Camere P2*	216,00	1100	1,00	1100	237.600,00		
5 Mag. Spogl. Disp. Cantina PS1	558,00	1100	0,50	550	306.900,00		
6				0	0,00		
Totale costo di costruzione a nuovo					€ 2.358.300,00		
PT -Ingresso Bar Camere Cucina Veranda	Obsolescenza eliminabile * formula		costo	n	t	deprezzamento	%
	Opere murarie(€)	62,00% c	742.016,00	80,00	30,00	450.018,96	OK 10%
	Impianti(€)	22,00% b	263.296,00	25,00	20,00	180.538,31	OK 20%
	Rifiniture(€)	16,00% c	191.488,00	25,00	20,00	182.650,09	OK 70%
	Risultato(€)	100,00%	1.196.800,00	TOT. DEPREZZAMENTI 1		813.207,36	100%
P1* Camere	Obsolescenza eliminabile * formula		costo	n	t	deprezzamento	%
	Opere murarie(€)	62,00% a	303.490,00	80,00	30,00	113.808,75	OK 10%
	Impianti(€)	22,00% a	107.690,00	25,00	20,00	86.152,00	OK 20%
	Rifiniture(€)	16,00% a	78.320,00	25,00	20,00	62.656,00	OK 70%
	Risultato(€)	100,00%	489.500,00	TOT. DEPREZZAMENTI 2		262.616,75	100%
P1* Terrazza	Obsolescenza eliminabile * formula		costo	n	t	deprezzamento	%
	Opere murarie(€)	100,00% a	127.500,00	80,00	30,00	47.812,50	OK 80%
	Impianti(€)	b	1,00	1,00	1,00	1,00	OK 10%
	Rifiniture(€)	c	1,00	1,00	1,00	1,00	OK 10%
	Risultato(€)	100,00%	127.502,00	TOT. DEPREZZAMENTI 3		47.814,50	100%
P2* Camere	Obsolescenza eliminabile * formula		costo	n	t	deprezzamento	%
	Opere murarie(€)	62,00% a	147.312,00	80,00	30,00	55.242,00	OK 80%
	Impianti(€)	22,00% a	52.272,00	25,00	20,00	41.817,60	OK 10%
	Rifiniture(€)	16,00% a	38.016,00	25,00	20,00	30.412,80	OK 10%
	Risultato(€)	100,00%	237.600,00	TOT. DEPREZZAMENTI 4		127.472,40	100%
P-S1 Magazzini Spogliatoi Cantina Dispensa	Obsolescenza eliminabile * formula		costo	n	t	deprezzamento	%
	Opere murarie(€)	62,00% a	190.278,00	80,00	30,00	71.354,25	OK 80%
	Impianti(€)	22,00% a	67.518,00	25,00	20,00	54.014,40	OK 10%
	Rifiniture(€)	16,00% a	49.104,00	25,00	20,00	39.283,20	OK 10%
	Risultato(€)	100,00%	306.900,00	TOT. DEPREZZAMENTI 5		164.651,85	100%
	Obsolescenza eliminabile * formula		costo	n	t	deprezzamento	%
	Opere murarie(€)	100,00% a	-	70,00	10,00	-	OK 80%
	Impianti(€)	a	-	70,00	70,00	-	OK 10%
	Rifiniture(€)	a	-	70,00	10,00	-	OK 10%
	Risultato(€)	100,00%	-	TOT. DEPREZZAMENTI 6		-	100%
TOTALE		TOT. DEPREZZAMENTI		1.415.762,86			
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		€ 2.358.300,00	TOT. DEPREZZAMENTI	1.415.762,86	% DEP.TOT	60,03%	
percentuale		Valore a nuovo	Valore deprezzato				
Oneri per costruzione e urbanizzazione		5%	€ 117.915,00	€ 47.126,86			
Progettazione, DL, spese ed oneri vari		10%	€ 235.830,00	€ 94.253,71			
Totale oneri			€ 353.745,00	€ 141.380,57			
Profitto del promotore(%)		5%	€ 117.915,00	€ 47.126,86			
Costo costruzione			€ 2.829.960	€ 1.131.044,57			
Valore del terreno(€)			Valore a nuovo	Valore deprezzato			
Costo di costruzione(€)			-€ 50.980	-€ 50.980			
Totale (€)			€ 2.829.960	€ 1.131.044,57			
			€ 2.778.980	€ 1.080.065			

Firmato Da: FERRARI LUIGI ERALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74491bc5926d1a7f15e70e84e1a35c54



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di Badia Polesine;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Operatori locali del settore;

Altre fonti di informazione: Esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:**A - Albergo. Alberghi e pensioni [D2]**

Il valore unitario €/mq di €. 501,00 deriva dal rapporto tra il valore deprezzato determinato con metodo Cost Approach e la superficie commerciale.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.079.905,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso-Bar- Ristorante-Veranda- Camere-Cucina- Camere P1°	1.088,00	€ 501,00	€ 545.088,00
Terrazza P1°	445,00	€ 501,00	€ 222.945,00
Camere P2°	127,50	€ 501,00	€ 63.877,50
Magazzino- Spogliatoio-Deposito- Cantina	216,00	€ 501,00	€ 108.216,00
	279,00	€ 501,00	€ 139.779,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.079.905,50
Valore corpo			€ 1.079.905,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.079.905,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.079.905,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Albergo	Alberghi e pensioni [D2]	2.155,50	€ 1.079.905,50	€ 1.079.905,50

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%)	€ 161.985,83
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.016,00
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 attotondato per eccesso a

€ 912.903,68

€. 913.000,00

(diconsi euro novecentotredicimila/00)

Allegati

- Documentazione catastale;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione ipotecaria;
- Documentazione edilizia;
- Verbale di sopralluogo Vigili del Fuoco di Rovigo;
- Visura CCIAA di Rovigo;
- Titolo di provenienza
- Atto di modifica sociale;

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

Data generazione: 07-02-2023

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

