

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
KERMA SPV S.R.L.

nei confronti di:



N° Gen. Rep. **28/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/06/2024

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

Custode Giudiziario: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI ROVIGO S.R.L.**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO UNICO
Porzione di complesso edilizio denominato “Villa Papadopoli, Pelà”
detta “Corte Retinella”, composto da unità immobiliari
ad uso residenziale, uffici e accessori,
in Comune di Loreo (RO), località Retinella, Via Retinella n.1343

Esperto alla stima:	Geom. Loris Baldachini
Codice fiscale:	BLDLRS63D30H620F
Partita IVA:	00816530299
Studio in:	Via Angeli n.30 - 45100 Rovigo
Telefono:	0425 422720
Fax:	0425 422720
Email:	baldachini.loris@gmail.com
Pec:	loris.baldachini@geopec.it



Beni in Comune di **LOREO (RO)**
Località Retinella, Via Retinella n. 1343

Lotto Unico

Documentazione ex art. 567 c.p.c. : completa;

Trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento: verificata;

1 . IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Porzione di complesso edilizio composto da unità immobiliari ad uso residenziale, uffici e accessori -

Quota e tipologia del diritto

Piena ed esclusiva proprietà (1/1) di spettanza della [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ulteriori Informazioni sul debitore: ///

Eventuali comproprietari: ///

DESCRIZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati: COMUNE DI LOREO

Intestazione catastale:
[REDACTED]

Foglio 39, particelle nn.:

218 sub. 1, Via Retinella n.55, piano T, categ. A/3, classe 1, consistenza 3,0 vani, R.C.Euro 139,44;

218 sub. 2, Via Retinella n.57, piano T, categ. A/10, classe 1, consistenza 1,5 vani, R.C.Euro 251,77;

218 sub. 3, Via Retinella n.59, piano T, categ. A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, R.C.Euro 69,72;

218 sub. 4, Via Retinella n.61, piano T, categ. A/10, classe 1, consistenza 1,5 vani, R.C.Euro 251,77;

218 sub. 5, Via Retinella n.63, piano T, categ. A/3, classe 1, consistenza 3,0 vani, R.C.Euro 139,44;

218 sub. 6, Via Retinella n.65, piano T, categ. A/10, classe 1, consistenza 1,5 vani, R.C.Euro 251,77;

218 sub. 7, Via Retinella n.67, piano T, categ. A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, R.C.Euro 162,68;

218 sub. 9, Via Retinella n.71, piano T, categ. A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, R.C.Euro 69,72;



- 218 sub.10**, Via Retinella n.73, piano T, categ. A/3, classe 1, consistenza 2,0 vani, R.C.Euro 92,96;
- 218 sub.11**, Via Retinella n.75 int.A, piano 1, categ. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, R.C.Euro 116,20;
- 218 sub.12**, Via Retinella n.75 int.B, piano 1, categ. A/3, classe 1, consistenza 3,0 vani, R.C.Euro 139,44;
- 218 sub.13**, Via Retinella n.75 int.C, piano 1, categ. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, R.C.Euro 116,20;
- 218 sub.14**, Via Retinella n.75 int.D, piano 1, categ. A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, R.C.Euro 162,68;
- 218 sub.15**, Via Retinella n.75 int.E, piano 1, categ. A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, R.C.Euro 162,68;
- 218 sub.16**, Via Retinella n.75 int.F, piano 1, categ. A/3, classe 1, consistenza 2,0 vani, R.C.Euro 92,96;
- 218 sub.17**, Via Retinella n.75 int.G, piano 1, categ. A/3, classe 1, consistenza 2,0 vani, R.C.Euro 92,96;
- 218 sub.18**, Via Retinella n.75 int.H, piano 2, categ. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, R.C.Euro 116,20;
- 218 sub.19**, Via Retinella n.75 int.I, piano 2, categ. A/3, classe 1, consistenza 3,0 vani, R.C.Euro 139,44;
- 218 sub.20**, Via Retinella n.75 int.L, piano 2, categ. A/3, classe 1, consistenza 3,0 vani, R.C.Euro 139,44;
- 218 sub.21**, Via Retinella n.75 int.M, piano 2, categ. A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, R.C.Euro 162,68;
- 218 sub.22**, Via Retinella n.75 int.N, piano 2, categ. A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, R.C.Euro 162,68;
- 218 sub.23**, Via Retinella n.75 int.O, piano 2, categ. A/3, classe 1, consistenza 2,0 vani, R.C.Euro 92,96;
- 218 sub.24**, Via Retinella n.75 int.P, piano 2, categ. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, R.C.Euro 116,20;
- 218 sub.25**, Via Retinella n.75 int.Q, piano 3, categ. A/3, classe 1, consistenza 6,0 vani, R.C.Euro 278,89;
- 218 sub.26**, Via Retinella n.75 int.R, piano 3, categ. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, R.C.Euro 116,20;
- 218 sub.27**, Via Retinella n.77, piano T, categ. A/3, classe 1, consistenza 3,0 vani, R.C.Euro 139,44;
- 218 sub.28**, Via Retinella, bene comune non censibile (corridoi e vani scala) ai sub. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26;
- con i pertinenti diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, a sensi di legge e per destinazione, in particolare sull'area coperta e scoperta censita nel Catasto Terreni del Comune di Loreo, al Foglio 39 con la particella 218 di mq.2596, ente urbano e nel Catasto Fabbricati del Comune di Loreo, al Foglio 39 con la particella 218 sub. 29, bene comune non censibile (corte) ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 (di proprietà di terzi), 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27

Confini dell'intero complesso (salvo altri più esatti e recenti): Via Retinella, beni di cui alle particelle 65 (ragioni [REDACTED]), 46 (Demanio Pubblico dello Stato), 269 (ragioni [REDACTED]) e 272 (ragioni [REDACTED]). Al piano terra del fabbricato principale è presente unità immobiliare di proprietà di terzi (particella 218 sub.8).



Conformità catastale:

Le unità immobiliari in oggetto sono rappresentate in Catasto sostanzialmente in conformità rispetto allo stato di fatto, fatta eccezione per alcune modifiche interne, di accorpamento, modifiche forometriche e prospettiche, nonché per la realizzazione nell'area cortiliva comune di alcuni manufatti non autorizzati

Regolarizzabili mediante: variazione DOCFA e rimessa in pristino

Oneri e costi presunti, salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici preposti:

€ 8.000,00 circa

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di porzione di fabbricato composto da n.25 unità immobiliari con aree esclusive e piccolo manufatto ad uso residenziale staccato. Al piano terra del fabbricato principale è presente unità immobiliare di proprietà di terzi (particella 218 sub.8).

Caratteristiche zona: il complesso è ubicato in zona estremamente periferica

Area urbanistica: agricola con agglomerati suburbani, a traffico limitato

Importanti centri limitrofi: centro del capoluogo comunale di Loreo

Caratteristiche zone limitrofe: rurali

Attrazioni paesaggistiche: fiume Tartaro-Canalbianco (Po di Levante), Canale di Loreo

Attrazioni storiche: nel territorio comunale sono presenti numerose architetture religiose e civili di significativa rilevanza storico - culturale

Principali collegamenti pubblici: SP 45 e SS 309 Romea

Servizi offerti dalla zona: la zona è provvista di parziali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, mentre è carente – nelle immediate vicinanze – di altri servizi.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta essere libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – sulla scorta della certificazione in atti:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* non rilevate

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* non rilevati

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* ///

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati come indicato nell'ordinanza



di vendita (in base alla certificazione in atti):

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria iscritta a Chioggia il 28/09/2010 - Registro Generale 5532 Registro Particolare 1165

a favore VENETO BANCA S.P.A., con sede in MONTEBELLUNA (TV) c.f.: 04167010265 (dom. ipot. eletto in MONTEBELLUNA -TV- PIAZZA G.B. DALL'ARMI N.1) ed a carico [REDACTED] (DEBITORE IPOTECA- RIO) - derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del notaio Mario Caracciolo di Padova in data 23/09/2010 Rep.n. 36887/19158
Importo ipoteca: € 720.000,00; Importo capitale: € 400.000,00
durata: anni 15 e mesi 1; tasso interesse annuo: 4,5%

Note:

- colpisce la piena proprietà di spettanza della [REDACTED] eseguita sui beni in Comune di Loreo, Catasto Fabbricati, Foglio 39, particelle nn. 218 sub.1, 218 sub.2, 218 sub.3, 218 sub.4, 218 sub.5, 218 sub.6, 218 sub.7, 218 sub.9, 218 sub.10, 218 sub.11, 218 sub.12, 218 sub.13, 218 sub.14, 218 sub.15, 218 sub.16, 218 sub.17, 218 sub.18, 218 sub.19, 218 sub.20, 218 sub.21, 218 sub.22, 218 sub.23, 218 sub.24, 218 sub.25, 218 sub.26, 218 sub.27.

- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta a Chioggia il 30/11/2016 - Registro Generale 6203 Registro Particolare 1085

a favore EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, con sede in ROMA (RM) c.f.: 13756881002 (dom. ipot. eletto in VIA DEL SACRO CUORE, 5 – ROVIGO) ed a carico [REDACTED], derivante da 0420 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE per atto amministrativo di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede in Roma in data 28/11/2016 Rep.n. 1044061/9916
Importo ipoteca: € 153.708,98; Importo capitale: € 76.854,49

Note:

- colpisce la piena proprietà di spettanza della [REDACTED] eseguita sui beni in Comune di Loreo, Catasto Fabbricati, Foglio 39, particelle nn. 218 sub.3, 218 sub.9, 218 sub.2, 218 sub.4, 218 sub.6, 218 sub.10, 218 sub.16, 218 sub.17, 218 sub.23, 218 sub.11, 218 sub.13, 218 sub.18, 218 sub.24, 218 sub.26, 218 sub.1, 218 sub.5, 218 sub.12, 218 sub.19, 218 sub.20, 218 sub.27, 218 sub.7, 218 sub.14, 218 sub.15, 218 sub.21, 218 sub.22, 218 sub.25

- Ipoteca giudiziale iscritta a Chioggia il 26/07/2019 - Registro Generale 4180 Registro Particolare 630

a favore [REDACTED]
[REDACTED] ed a carico [REDACTED]
[REDACTED] - derivante da decreto ingiuntivo per atto del Tribunale di Rovigo in data 19/04/2019 Rep.n. 398
Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 7.030,00

Note:

- colpisce la piena proprietà di spettanza della [REDACTED] eseguita sui beni in Comune di Loreo, Catasto Fabbricati, Foglio 39, particelle nn. 218 sub.1, 218 sub.2, 218 sub.3, 218 sub.4, 218 sub.5, 218 sub.6,

- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta a Chioggia l'11/08/2023 - Registro Generale 4775 Registro Particolare 576



a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, con sede in ROMA (RM) c.f.: 13756881002 (dom. ipot. eletto in VIA DEL SACRO CUORE, 5 – ROVIGO) ed a carico [REDACTED] derivante da 0420 RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO per atto di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma in data 10/08/2023 Rep.n. 1574/9923
Importo ipoteca: € 240.070,80; Importo capitale: € 120.035,40

Note:

- colpisce la piena proprietà di spettanza della [REDACTED] eseguita sui beni in Comune di Loreo, Catasto Fabbricati, Foglio 39, particelle nn. 218 sub.3, 218 sub.9, 218 sub.2, 218 sub.4, 218 sub.6, 218 sub.10, 218 sub.16, 218 sub.17, 218 sub.23, 218 sub.11, 218 sub.13, 218 sub.18, 218 sub.24, 218 sub.26, 218 sub.1, 218 sub.5, 218 sub.12, 218 sub.19, 218 sub.20, 218 sub.27, 218 sub.7, 218 sub.14, 218 sub.15, 218 sub.21, 218 sub.22, 218 sub.25

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento trascritto a Chioggia il 22/02/2024 - Registro Generale 1050 Registro Particolare 761**

a favore KERMA SPV S.R.L. con sede in MILANO (MI) c.f.: 10811620961 ed a carico [REDACTED] derivante da verbale pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo in data 06/02/2024 Rep.n.351

Note:

- colpisce la piena proprietà di spettanza della [REDACTED] eseguita sui beni in Comune di Loreo, Catasto Fabbricati, Foglio 39, particelle nn. 218 sub.1, 218 sub.2, 218 sub.3, 218 sub.4, 218 sub.5, 218 sub.6, 218 sub.7, 218 sub.9, 218 sub.10, 218 sub.11, 218 sub.12, 218 sub.13, 218 sub.14, 218 sub.15, 218 sub.16, 218 sub.17, 218 sub.18, 218 sub.19, 218 sub.20, 218 sub.21, 218 sub.22, 218 sub.23, 218 sub.24, 218 sub.25, 218 sub.26, 218 sub.27.

4.2.3 Altre formalità: ///

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si allegano le visure di aggiornamento, precisando che non vi sono variazioni rispetto alla certificazione ex art.567 comma 2 c.p.c. in atti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non conosciute

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non conosciute

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non conosciute

Millesimi di proprietà: non conosciuti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

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 rilevato

Avvertenze ulteriori:

Si precisa che:

- le unità immobiliari in oggetto non sono provviste di certificato di abitabilità o agibilità;



- il funzionamento e la conformità alle norme vigenti degli impianti, dovranno essere verificati a cura dell'acquirente;
- i confini, ancorché non materializzati in loco, dovranno essere identificati in contraddittorio con i proprietari degli immobili limitrofi, dandosi atto che lo stato di fatto può essere difforme dalle risultanze catastali;
- dalla mappa catastale appare che il lato est del fabbricato principale insista sul confine est della particella; pertanto si evidenziano le conseguenti servitù che possono essersi costituite o meno;
- è presente materiale soggetto a bonifica o trattamenti speciali, con avvertenza che non sono state svolte indagini geologiche e geotecniche, per cui non è possibile escludere la presenza di materiale inquinante anche nel terreno;
- non è altresì possibile escludere l'eventuale sussistenza di servitù che non risultano trascritte nei pubblici registri immobiliari;
- sono presenti segni di ammaloramento, infiltrazioni e umidità, in alcuni tratti di pareti e soffitti.

Di tali circostanze è stato forfetariamente tenuto conto nella valutazione che segue.

Si richiama la servitù attiva di passaggio e autocarreggiabile da esercitarsi sulla stradella posta a levante del fabbricato mapp.65, avente una larghezza di metri sette circa e facente parte del cortilivo dello stesso, servitù costituita con atto in data 01/08/1978 Rep.n.30621 del notaio Stoppa di Loreo, registrato ad Adria il 14/08/1978 n.1936 vol.172 e trascritto a Chioggia il 24/08/1978 nn.2715/2322

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario dal 22/07/1998 all'attualità:

[REDACTED]
proprietaria per intero dal 22/07/1998 all'attualità, in forza di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale in data 22/07/1998 Rep.n. 72833 del notaio Lidio Schiavi di Adria, trascritto a Chioggia il 22/09/1998 nn.4712/3302;

Titolare/Proprietario dal 22/07/1998 al 22/07/1998:

[REDACTED]
proprietaria per intero dal 22/07/1998 al 22/07/1998, in forza di atto di trasferimento di sede sociale in data 22/07/1998 Rep.n. 72833 del notaio Lidio Schiavi di Adria, trascritto a Chioggia il 22/09/1998 nn.4711/3301;

Titolare/Proprietario dal 19/01/1998 al 22/07/1998:

[REDACTED]
proprietaria per intero dal 19/01/1998 al 22/07/1998, in forza di atto di compravendita in data 19/01/1998 Rep.n. 71079/15490 del notaio Lidio Schiavi di Adria, trascritto a Chioggia il 24/01/1998 nn.373/282;

Titolare/Proprietario dal 24/02/1997 al 19/01/1998:

[REDACTED] per quota 1/3;
[REDACTED] per quota
1/3;
[REDACTED] per quota



1/3;

ditta proprietaria per intero dal 24/02/1997, per successione del [REDACTED] deceduto il [REDACTED] den. 74 vol.388 Ufficio del Registro di Adria.

7. PRATICHE EDILIZIE:

In base alle risultanze degli atti di provenienza ed alla richiesta di accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Loreo, è emerso che la costruzione del complesso edilizio originario risale a data anteriore al 01/09/1967 (addirittura al XVII secolo) e che sussistono le seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia in sanatoria n.502 del 10/02/1997 (pratica non rinvenuta in Archivio, come dichiarato con nota del Comune di Loreo in data 14/05/2024 prot.5855)
- concessione edilizia n.5 del 23/02/1998, per il completamento della ristrutturazione del fabbricato di civile abitazione per ricavare alloggi;
- concessione edilizia n.25 del 16/09/1998 (variante alla C.E. precedente);
- autorizzazione edilizia n.25/A del 20/03/1999, per lavori di completamento e ristrutturazione in variate alla C.E. n.25/1998;
- segnalazione certificata di inizio attività per accorpamento unità immobiliari ad uso civile abitazione, prot.n.2140 del 21/03/2012;
- C.I.L.A. (comunicazione inizio lavori asseverata) in data 07//2016 prot.n. 2033, per opere di sistemazione impianto fognario e installazione di impianto di depurazione biologico ad ossidazione totale per il trattamento degli scarichi civili.

7.1 *Conformità edilizia:*

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati alle suindicate pratiche edilizie, sono emerse varie difformità quali modifiche interne, forometriche, prospettiche, nonché diverse altezze utili, spesso inferiori ai limiti imposti dalla legge e dai regolamenti. In particolare, si segnala che:

- le unità al piano terra – lato est, e la quasi totalità delle unità al piano secondo presentano altezze al di sotto della misura indicata nella sezione di progetto (m.2,75) e della misura minima di legge (m.2,70), al netto di eventuali tolleranza;
- le unità al piano sottotetto presentano altezze e conformazione della copertura non conformi alla previsioni progettuali.

Sono altresì presenti alcuni manufatti realizzati senza autorizzazione sull'area comune, da ridurre in pristino .



Premesso che l'eventuale regolarizzazione delle difformità tra lo stato di fatto e quanto autorizzato, potrà essere concretamente valutata dagli uffici preposti solo previa presentazione di apposite pratiche edilizie, anche in relazione al vincolo di tutela ambientale, in via assolutamente presuntiva si ritiene che l'importo necessario per oneri, spese, opere di adattamento e costi correlati per la sanatoria e/o fiscalizzazione di tali opere, nonché per le opere di ripristino e per l'abbassamento delle quote interne (quantificate – al netto dell'incremento di valore per le parti sostituite - in circa 900,00 €/mq, per le porzioni di interesse che, solo al piano secondo interessano una superficie di circa mq.200), nonché i costi per la demolizione dei manufatti non autorizzati, possa essere indicato in circa:

€ 262.000,00 - salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici

Si evidenzia tuttavia che, in relazione ai vincoli urbanistici e ambientali sussistenti, non si può garantire la sanabilità e/o regolarizzazione totale o parziale del fabbricato.

7.2 Conformità urbanistica:



Zona agricola in fascia di rispetto fluviale;

il fabbricato è oggetto della scheda n.88 (censimento art. 10 L.R. 05/03/1985 n.24)



art. 7 - Vincoli**7.1. Vincoli storico-monumentali e Ville Venete**

riferimenti legislativi e a documenti comunali:

D.lgs. n. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, Art. 10.

D.lgs. n. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, Art. 11.

PTCP di Rovigo (appr. Con DGR n. 683 del 17 aprile 2012).

1. Il PAT riporta i seguenti vincoli monumentali ai sensi del D.lgs 42/2004 e Ville Venete:

- Villa Vianelli – XVIII secolo;
- Villla Franceschetti, Borletti, detta “Ca” Negra” – XIX secolo;
- Villa Papadopoli, Pelà, detta “Corte Retinella” – XVII secolo;
- Villla Grimana, Franceschetti – XVII secolo;
- Casa Papadopoli, Ceccato, detta “Corte Motte” – XIX secolo;
- Casa Vignaga, detta “Corte Cassa di Risparmio” – XIX secolo.

2. *prescrizioni* Gli interventi ammessi su tali ambiti dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT e le previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all’Art. 135 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” e le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14 marzo 1996 “Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali”.

Per tali edifici valgono le destinazioni d’uso dell’ATO in cui ricadono, fermi restando i vincoli previsti nella legge di riferimento.

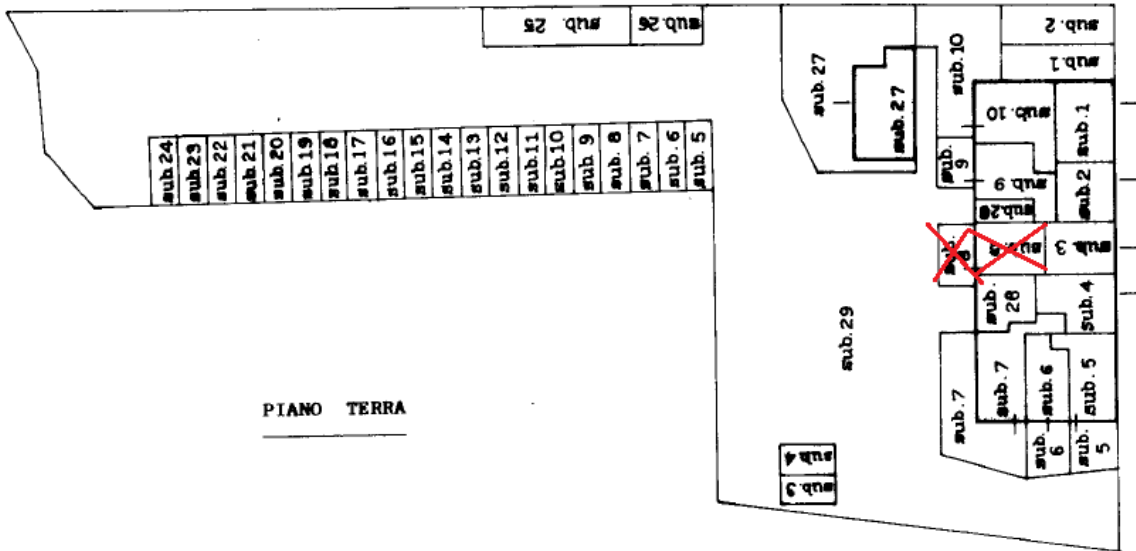
DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di porzione di fabbricato su quattro piani fuori terra, composto da n.25 unità immobiliari con aree esclusive; poco discosto dal fabbricato principale, ad est del medesimo, è presente un manufatto in muratura con solaio in legno a falde, costituito da un unico piano terra con due locali ad uso abitazione e bagno.

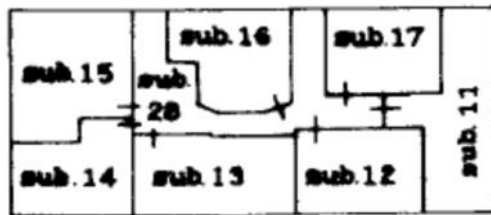
La costruzione dell’intero complesso appare risalire al XVII secolo e costituiva in origine la casa dominicale della corte appartenuta, fra l’altro, alla famiglia nobile Papadopoli. Tale fabbricato è stato alterato nei secoli da vari lavori di modifica e ristrutturazione.

Il piano terra del fabbricato principale si compone di n.6 unità immobiliari ad uso monolocale residenziale e n.3 unità immobiliari ad uso ufficio (oltre ad altra unità – particella 218 sub.8 - di proprietà di terzi) con relative aree pertinenziali. Tutte le unità hanno accesso diretto dall’esterno. Le altezze interne sono comprese tra m.2,58 a m.2,78, circa



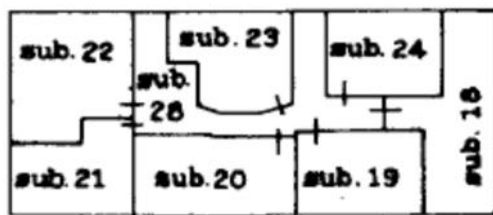


Il piano primo è composto da n.7 unità immobiliari ad uso abitazione, con accesso dal piano inferiore tramite n.2 vani scala (è altresì presente un vano ascensore non funzionante). Le altezze interne sono comprese tra m.2,84 a m.3,09, circa;



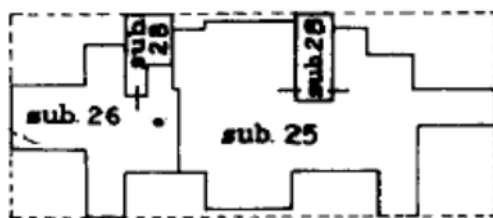
piano primo

Il piano secondo è composto da n.7 unità immobiliari ad uso abitazione, sempre con accesso dal piano inferiore tramite n.2 vani scala (è altresì presente un vano ascensore non funzionante). Le altezze interne sono comprese tra m.2,54 a m.2,75, circa;



piano secondo

Nel sottotetto sono ricavati n. 2 abitazioni, ciascuno con accesso dal piano inferiore tramite vano scala separato (il vano ascensore non è funzionante). Le altezze interne sono comprese tra m.0,30 a m.3,00 circa.



piano sottotetto



La struttura dell'intero edificio è in muratura tradizionale di mattoni di laterizio intonacati, con orizzontamenti in latero-cemento e/o in legno; le finiture sono di media qualità commerciale: pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, serramenti in legno, scuri in legno, il tutto in precarie condizioni di manutenzione e conservazione, con evidenti segni di umidità e ammaloramento.

L'effettivo funzionamento degli impianti e la relativa conformità alle norme di legge, dovrà essere verificata a cura e spese dell'acquirente, precisando che non è stato possibile prendere visione delle linee entro terra o sotto traccia e che, considerata la loro vetustà, si ritiene abbiano esaurito la loro vita economica.

L'area cortiliva – coperta da vegetazione spontanea – era sistemata a percorsi, parcheggi, aree cortiliva, talvolta attribuiti catastalmente quali pertinenze esclusive di alcune unità immobiliari.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del fabbricato è stata determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (S.E.L.) come codificata dal Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M), desunta dai dati e dalle planimetrie catastali, previa riscontro a campione in loco.

identificazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq.)
piano terra	sup lorda commerciale	343,00	1,00	343,00
sub.27	sup lorda commerciale	53,00	1,00	53,00
piano primo	sup lorda commerciale	374,00	1,00	374,00
piano secondo	sup lorda commerciale	374,00	1,00	374,00
piano sottotetto	sup lorda commerciale	190,00	0,60	114,00
totale				1.258,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: "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 essere soggette a costrizioni.”

Con espresso riferimento ai principi internazionali di valutazione (International Valuation Standard IVS) i tre metodi (o approcci) classici per la determinazione del più probabile valore di mercato sono:

1. il metodo del confronto di mercato (MARKET COMPARISON APPROACH)

fornisce un'indicazione sul valore comparando l'attività in oggetto con attività identiche o simili per le quali siano disponibili informazioni relative al prezzo. Secondo tale metodica, il primo passo consiste nel considerare i prezzi delle operazioni relative a attività identiche o similari concluse recentemente sul mercato.

2. il metodo finanziario o metodo dei risultati attesi (INCOME APPROACH)

fornisce un'indicazione sul valore convertendo i flussi di cassa futuri in un singolo valore di capitale corrente.

3. il metodo del costo (COST APPROACH)

fornisce un'indicazione circa il valore, utilizzando il principio economico secondo il quale un acquirente pagherà per un'attività non più del costo necessario ad ottenere un'attività di pari utilità, acquistandola o mediante costruzione interna.

Per la stima dei beni in oggetto, viene adottato il metodo M.C.A. (market comparison approach), sussistendo la compravendita di una unità immobiliare ricompresa nel medesimo complesso edilizio di cui della presente esecuzione immobiliare, eseguendo la stima monoparametrica mediante confronto con l'immobile di cui alla particella 218 sub.8 (cd. “comparabile”) oggetto della compravendita trascritta a Chioggia il 21/12/2018 nn.6866/4829.

Per opportuna verifica, attese le relative limitazioni della stima monoparametrica, viene eseguita ulteriore valutazione adottando il procedimento di stima dei costi (COST APPROACH), mediante stima del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del livello del deprezzamento. La stima del valore dell'area viene effettuata con il metodo del confronto diretto e con le tecniche residuali. La stima del costo di ricostruzione a nuovo si svolge in via sintetica, prendendo riferimento anche i dati pubblicati da ISTAT e da CRESME RICERCHE S.P.A. con sede in Roma, opportunamente adeguati alle peculiarità dei manufatti in oggetto ed avuto riguardo all'incidenza degli intervenuti nuovi requisiti normativi di sicurezza antisismica e di risparmio energetico. In considerazione del diverso grado di vetustà dei singoli capitoli d'opera, si è applicato un deprezzamento medio del costo di costruzione attuale, che tenga altresì conto dell'obsolescenza tecnologica e funzionale dei beni.

La valutazione che segue comprende ogni accessione e pertinenza, è al netto di tutte le circostanze suindicate e tiene conto della contingente situazione del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

sono state applicate le conoscenze e l'esperienza personale, con riferimento anche a studi e pubblicazioni specifiche del settore, dati statistici e operatori economici della zona.

8.3 Valutazione corpi:

In relazione alle difformità riscontrate ed alla necessità di intervenire unitariamente per l'eventuale sistemazione / fiscalizzazione del complesso, si ritiene opportuno valutare l'intero compendio suddescritto quale “corpo unico”, sebbene – si ripete – l'unità mapp.218 sub. 8 sia già di proprietà di terzi.

Si procede pertanto la valutazione dei beni pignorati come segue:



- valutazione del compendio in oggetto con il metodo M.C.A. (MARKET COMPARISON APPROACH):

valore medio unitario del "comparabile" = € 12.000,00 : mq.34 = €/mq. 352,94

	<i>immobile</i>	<i>Superficie Lorda (S.E.L.)</i>	<i>Valore unitario medio</i>	<i>Valore diritto piena proprietà</i>
	Intero compendio	mq. 1258	€/mq. 350,00	€ 440.300,00

- verifica valutazione del compendio in oggetto, mediante applicazione del metodo COST APPROACH:

DATI		DESCRIZIONE				
superficie lotto [mq]	2596,00	COMPLESSO EDILIZIO "VILLA PAPADOPOLI- PELA"				
prezzo unitario terreno [€/mq]	35,00					
costo per la demolizione						
Valore terreno	€ 90.860,00					
Rapporto complementare	20,63%					
corpo di fabbrica		Superficie (S.E.L.)/Cad	Costo unitario €/mq	Rapporto mercantile	Costo unitario raggugliato €/mq	Costo
A	piano terra	343,00	1250	1,00	1250	428.750,00
B	accessorio piano terra	53,00	1250	1,00	1250	66.250,00
C	piano primo	374,00	1250	1,00	1250	467.500,00
D	piano secondo	374,00	1250	1,00	1250	467.500,00
E	sottotetto	190,00	1250	0,60	750	142.500,00
Totale costo di costruzione a nuovo						€ 1.572.500,00

CATEGORIE D'OPERA	%			formula	costo	n	t	deprezzamento	OK	* %
	Obsolescenza eliminabile *									
A	Opere murarie(€)	50,00%	a	214.375,00	80,00	70,00	187.578,13	OK	10%	
	Impianti(€)	10,00%	a	42.875,00	30,00	23,00	32.870,83	OK	20%	
	Rifiniture(€)	40,00%	a	171.500,00	30,00	23,00	131.483,33	OK	70%	
	Risultato(€)	100,00%		428.750,00	TOT. DEPREZZAMENTI 1		351.932,29		100%	

B	Opere murarie(€)	50,00%	a	33.125,00	80,00	75,00	31.054,69	OK	10%	
	Impianti(€)	10,00%	a	6.625,00	30,00	23,00	5.079,17	OK	20%	
	Rifiniture(€)	40,00%	a	26.500,00	30,00	23,00	20.316,67	OK	70%	
	Risultato(€)	100,00%		66.250,00	TOT. DEPREZZAMENTI 2		56.450,52		100%	

C	Opere murarie(€)	50,00%	a	233.750,00	80,00	70,00	204.531,25	OK	80%	
	Impianti(€)	10,00%	a	46.750,00	30,00	23,00	35.841,67	OK	10%	
	Rifiniture(€)	40,00%	a	187.000,00	30,00	23,00	143.366,67	OK	10%	
	Risultato(€)	100,00%		467.500,00	TOT. DEPREZZAMENTI 3		383.739,58		100%	



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 28 / 2024 – Lotto unico

CATEGORIE D'OPERA	%	formula	costo			deprezzamento		OK	* %
			n	t					
D	Obsolescenza eliminabile *					0,00			
	Opere murarie(€)	50,00%	a	233.750,00	80,00	70,00	204.531,25	80%	
	Impianti(€)	10,00%	a	46.750,00	30,00	23,00	35.841,67	10%	
	Rifiniture(€)	40,00%	a	187.000,00	30,00	23,00	143.366,67	10%	
Risultato(€)	100,00%		467.500,00	TOT. DEPREZZAMENTI 4		383.739,58		100%	

CATEGORIE D'OPERA	%	formula	costo			deprezzamento		OK	* %
			n	t					
E	Obsolescenza eliminabile *					0,00			
	Opere murarie(€)	50,00%	a	71.250,00	80,00	70,00	62.343,75	80%	
	Impianti(€)	10,00%	a	14.250,00	30,00	23,00	10.925,00	10%	
	Rifiniture(€)	40,00%	a	57.000,00	30,00	23,00	43.700,00	10%	
Risultato(€)	100,00%		142.500,00	TOT. DEPREZZAMENTI 5		116.968,75		100%	

TOTALE			TOT. DEPREZZAMENTI			1.292.830,73
---------------	--	--	---------------------------	--	--	---------------------

TOTALE	€ 1.572.500,00	TOT. DEPREZZAMENTI	1.292.830,73	% DEP.TOT	82,21%
---------------	----------------	--------------------	---------------------	-----------	--------

	percentuale	Valore a nuovo	Valore deprezzato
Oneri per costruzione e urbanizzazione	5%	€ 78.625,00	€ 13.983,46
Progettazione, DL, spese ed oneri vari	10%	€ 157.250,00	€ 27.966,93
Totale oneri		€ 235.875,00	€ 41.950,39
Profitto del promotore(%)	10%	€ 157.250,00	€ 27.966,93
Costo costruzione		€ 1.965.625	€ 349.586,59
		Valore a nuovo	Valore deprezzato
Valore del terreno(€)		€ 90.860	€ 90.860,00
Costo di costruzione(€)		€ 1.965.625	€ 349.586,59
Totale (€)		€ 2.056.485	€ 440.446,59

Valore complessivo intero (arrotondato): € 440.000,00

Valore complessivo diritto pignorato (piena proprietà): € 440.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso forfetario di eventuali spese (ivi comprese eventuali ulteriori spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e non computate) nonché per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) - € 66.000,00
- spese, costi e oneri presunti di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (salva diversa quantificazione da parte della P.A.) - € 270.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Euro centoquattromila/00 € 104.000,00

ALLEGATI:

A - copia titolo di provenienza;

B - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Fabbricati, estratto di mappa Catasto Terreni, elaborato planimetrico, planimetrie catastali);

C - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati)

D – estratto titoli edilizi;



E - documentazione fotografica.

Rovigo, lì 14/05/2024



valutatore qualificato
Recognised European Valuer
REV-IT/CNGeGL/2021/28
valutatore certificato UNI
11558:2014 e UNI/PdR 19:2016
N° Reg.: 0178VI



Il C.T.U.
Geom. Loris Baldachini
(firmato digitalmente)

