

Ing. Michela Sacchetto

Via Milite Ignoto 47 - 45019 Taglio di Po (RO)
Tel. 0426 660868 Fax. 0426 349518
C.F. SCCMHL88E41A059W P.IVA 01531830295
e-mail: michela.sacchetto88@gmail.com
P.E.C.: michela.sacchetto@ingpec.eu

Tribunale di Rovigo PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO
COOPERATIVO SOC. COOP.**

Contro:



N° Gen. Rep. **160/2023**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08.03.2024 ore 09:45

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **IVG**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO DUE
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' DI MAGAZZINO,
LABORATORIO ARTIGIANALE, APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE
ED AREA ESCLUSIVA
IN COMUNE DI ROVIGO (RO), FRAZIONE BOARA POLESINE**

Esperto alla stima: Ing. Michela Sacchetto
Codice fiscale: SCCMHL88E41A059W
Studio in: Via Milite Ignoto 47 - 45019 Taglio di Po (RO)
Email: michela.sacchetto88@gmail.com
Pec: michela.sacchetto@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di immobile ad uso magazzino, laboratorio artigianale, appartamento allo stato grezzo ed area esclusiva siti nel Comune di Rovigo (RO), frazione Boara Polesine, via Curtatone n. 152.

Lotto: DUE

Corpo: A

Categoria: magazzini e locali di deposito [C2]

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Piena proprietà

Catasto Fabbricati, Comune di Rovigo (RO), frazione Boara Polesine:

- **foglio BP/6, particella 1514**, indirizzo via Curtatone n. 152, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 142 mq, superficie catastale totale 176 mq, rendita Euro 190,68.

Corpo: B

Categoria: laboratori per arti e mestieri [C3]

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Piena proprietà

Catasto Fabbricati, Comune di Rovigo (RO), frazione Boara Polesine:

- **foglio BP/6, particella 76, subalterno 6**, indirizzo via Solferino n. 9A, piano T, categoria C/3, classe 2, consistenza 155 mq, superficie catastale totale 145 mq, rendita Euro 248,16.

Corpo: C

Categoria: unità in corso di definizione [F4]

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Piena proprietà

Catasto Fabbricati, Comune di Rovigo (RO), frazione Boara Polesine:

- **foglio BP/6, particella 76, subalterno 2**, indirizzo via Solferino n. 9A, piano 1, categoria F/4.

Corpo: D

Categoria: area scoperta

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Piena proprietà

Catasto Fabbricati, Comune di Rovigo (RO), frazione Boara Polesine:

- **foglio BP/6, particella 76, subalterno 7**, BCNC, corte comune ai sub. 6- 2.

Catasto Terreni, Comune di Rovigo (RO), frazione Boara Polesine, sezione Boara Polesine:

- **foglio 6, particella 1514**, qualità ente urbano, superficie catastale 350 mq,
- **foglio 6, particella 76**, qualità ente urbano, superficie catastale 1252 mq.

Confini per tutto il lotto: Nord particelle 75- 77, Est particelle 77- 1693, Sud particelle 1693- 81- 80 -1768- 1767, Ovest via Curtatone.

2. Stato di possesso

Gli immobili risultano liberi.

3. Prezzo

Valore complessivo Euro € 78.260,78

Valore che si arrotonda ad Euro 78.000,00 (settanottomila/00)



Beni in **Rovigo (RO)**, frazione **Boara Polesine**
Via Curtatone n. 152

Lotto: DUE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di immobili ad uso magazzino, laboratorio artigianale, appartamento allo stato grezzo ed area esclusiva siti nel Comune di Rovigo (RO), frazione Boara Polesine, via Curtatone n. 152.



Estratto immagine Google Maps

Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Curtatone n. 152, Comune di Rovigo (RO), frazione di Boara Polesine

Quota e tipologia del diritto
1/1 di Piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

pro-
prietà per 1/1

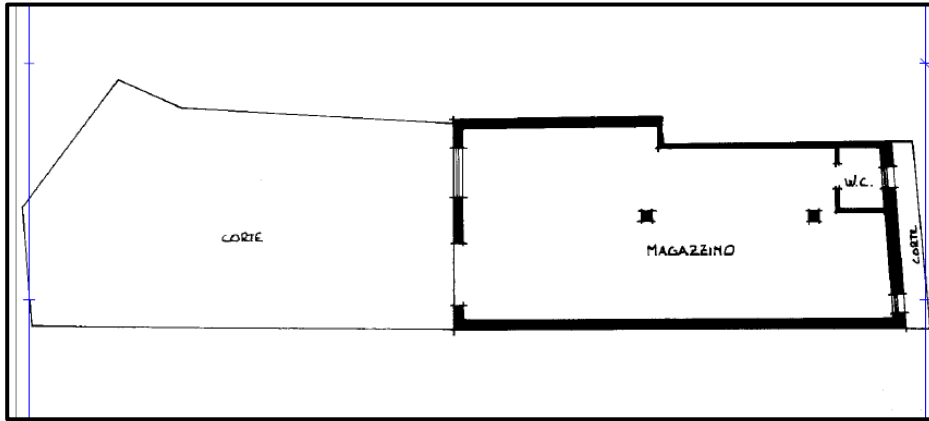
Comune di Rovigo (RO), frazione Boara Polesine:

- **foglio BP/6, particella 1514**, indirizzo via Curtatone n. 152, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 142 mq, superficie catastale totale 176 mq, rendita Euro 190,68.

Derivante da:

- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 23.12.2004 pratica n. RO0111088 in atti dal 23.12.2004 variazione di classamento (n. 7197.1/2004);
- variazione del 23.12.2003 pratica n. 141155 in atti dal 23.12.2003 nuovo mappale per T.F. (n. 14097.1/2003);
- frazionamento e fusione del 29.05.1996 in atti dal 30.01.1997 (n. 2240.1/1996).





Planimetria catastale particella 1514 (riproduzione grafica non in scala)

Identificativo corpo: B.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Curtatone n. 152, Comune di Rovigo (RO), frazione di Boara Polesine

Quota e tipologia del diritto
1/1 di Piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

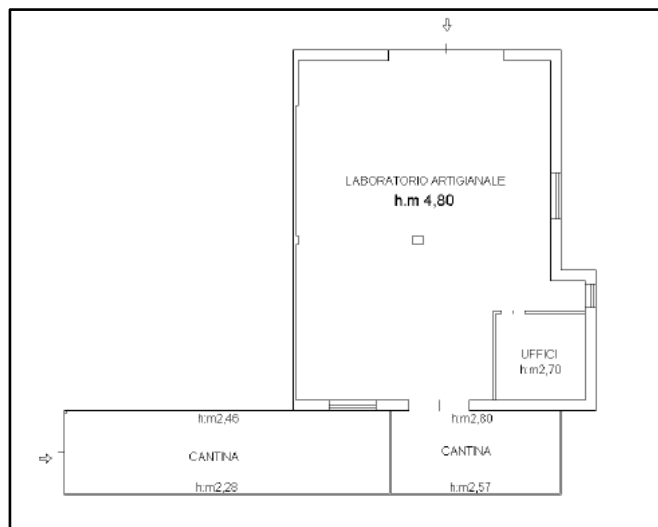
_____ proprietà per 1/2
_____ proprietà per 1/2

Comune di Rovigo (RO), frazione Boara Polesine:

- **foglio BP/6, particella 76, subalterno 6**, indirizzo via Solferino n. 9A, piano T, categoria C/3, classe 2, consistenza 155 mq, superficie catastale totale 145 mq, rendita Euro 248,16.

Derivante da:

- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 11.09.2015 pratica n. RO0055137 in atti dal 11.09.2015 variazione di classamento (n. 17408.1/2015);
- variazione del 20.01.2015 pratica n. RO0004946 in atti dal 20.01.2015 divisione ristrutturazione (n. 2776.1/2015).



Planimetria catastale particella 76, subalterno 6 (riproduzione grafica non in scala)



Identificativo corpo: C.

Unità in corso di definizione [F4] sito in via Curtatone, Comune di Rovigo (RO), frazione di Boara Polesine

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietà per 1/1

Comune di Rovigo (RO), frazione Boara Polesine:

- **foglio BP/6, particella 76, subalterno 2**, indirizzo via Solferino n. 9A, piano 1, categoria F/4.

Derivante da:

- variazione toponomastica del 16.01.2019 pratica n. RO0002798 in atti dal 16.01.2019 variazione toponomastica d'ufficio (n. 1034.1/2019);
- istrumento (atto pubblico) del 25.05.1988 in atti dal 25.10.1989 (n. 1475/1988);
- impianto meccanografico del 01.01.1989.

Identificativo corpo: D.

Area scoperta sita in via Curtatone n. 152, Comune di Rovigo (RO), frazione di Boara Polesine

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

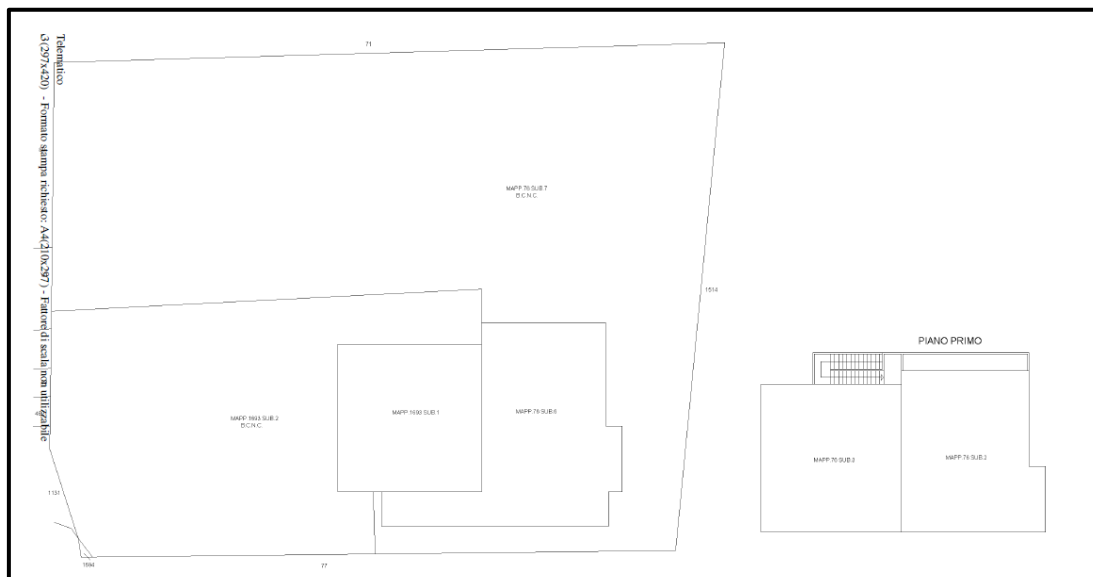
BENE COMUNE NON CENSIBILE

Comune di Rovigo (RO), frazione Boara Polesine:

- **foglio BP/6, particella 76, subalterno 7**, BCNC, corte comune ai sub. 6- 2.

Derivante da:

- variazione toponomastica del 16.01.2019 pratica n. RO0002799 in atti dal 16.01.2019 variazione toponomastica d'ufficio (n. 1035.1/2019);
- variazione del 20.01.2015 pratica n. RO0004946 in atti dal 20.01.2015 divisione- ristrutturazione (n. 2776.1/2015).



Elaborato planimetrico particella 76 (riproduzione grafica non in scala)



Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

Comune di Rovigo (RO), sezione Boara Polesine:

- **foglio 6, particella 1514**, qualità ente urbano, superficie catastale 350 mq.

Derivante da:

- frazionamento del 16.12.2003 pratica n. 123752 in atti dal 16.12.2003 (n. 2996.1/2003);
- tipo mappale del 03.04.1987 in atti dal 11.10.1994 (n. 20.1/1992);
- impianto meccanografico del 21.04.1976.

- **foglio 6, particella 76**, qualità ente urbano, superficie catastale 1252 mq.

Derivante da:

- frazionamento del 19.12.2014 pratica n. RO0117592 in atti dal 19.12.2014 presentato il 19.12.2014 (n. 117592.1/2014);
- tipo mappale del 04.04.1996 in atti dal 07.05.1996 TM 5363/96 (n.1830.1/1996);
- variazione d'ufficio del 12.05.1987 in atti dal 23.01.1990 (n. 120587);
- impianto meccanografico del 21.04.1976.



Estratto di mappa catastale (riproduzione grafica non in scala)

Confini per tutto il lotto: Nord particelle 75- 77, Est particelle 77- 1693, Sud particelle 1693- 81- 80 -1768- 1767, Ovest via Curtatone

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato presso gli immobili e sulla scorta delle planimetrie catastali reperite presso l' Agenzia del Territorio si sono riscontrate delle difformità attinenti a delle modifiche interne e prospettiche sia nel corpo A che nel corpo B.

Dalle visure catastali si rileva, inoltre, che l'elenco subalterni della particella 76 prot. n. RO0004946 del 20.01.2015 riporta erroneamente il subalterno 5, soppresso con variazione del 20.01.2015 pratica n. RO0004947 in atti dal 20.01.2015 divisione- ristrutturazione (n. 2777.1/2015).



Regolarizzabili mediante

Ai fini della regolarizzazione catastale si dovrà presentare all'Agencia del Territorio della Provincia di Rovigo, pratica DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastali e pratica per l'aggiornamneto dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni della particella 76.

Si precisa che allo stato attuale gli immobili risultano essere, anche, urbanisticamente difformi rispetto allo stato concessionato (vedi conformità edilizia).

Spese di regolarizzazione catastale

Spese di regolarizzazione catastale (presunte ed indicative): € 1.000,00

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di immobili ad uso magazzino, laboratorio artigianale, appartamento allo stato grezzo ed area esclusiva siti nel Comune di Rovigo (RO), frazione Boara Polesine, via Curtatone n. 152.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili risultano liberi.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agencia delle Entrate di Rovigo, per l'immobile oggetto di valutazione non risultano registrati contratti di locazione/comodato/preliminari in essere intestati ai soggetti eseguiti e relativi agli immobili indicati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Con verifica del 11.01.2024 presso la Conservatoria di Rovigo, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Dalla documentazione ipo-catastale in atti, non risultano trascritte nel ventennio esaminato convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Dalla documentazione fornita, non risultano atti di asservimento urbanistico nel ventennio esaminato.

4.1.4 Altre trascrizioni:

Dalla documentazione ipo-catastale in atti, non risultano altre trascrizioni nel ventennio esaminato.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- 1. Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo in data 08.09.2011 ai nn. RG 8420 – RP 1538** a favore di ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede Rovigo (RO) [REDACTED]

[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Merlo Paolo in data 30.08.2011 al n. 107288/23573.

Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 200.000,00

Note: grava sul corpo A



2. **Ipoteca giudiziale iscritta a Rovigo in data 14.09.2022 ai nn. RG 7621 – RP 1131** a favore di BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede Longare (VI) cf. 01405390244 contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo a rogito Tribunale di Rovigo in data 29.08.2022 al n. 1688/2022.
Importo ipoteca: € 14.000,00; Importo capitale: € 6.733,12
Note: grava sul corpo A
3. **Ipoteca giudiziale iscritta a Rovigo in data 15.02.2023 ai nn. RG 1306 – RP 133** a favore di BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede Longare (VI) cf. 01405390244 contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo a rogito Tribunale di Rovigo in data 29.08.2022 al n. 1688/2022.
Importo ipoteca: € 14.000,00; Importo capitale: € 6.733,12
Note: grava sui corpi B e C
4. **Ipoteca giudiziale iscritta a Rovigo in data 15.02.2023 ai nn. RG 1307 – RP 134** a favore di BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede Longare (VI) cf. 01405390244 contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo a rogito Tribunale di Rovigo in data 29.08.2022 al n. 1688/2022.
Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 78.068,81
Note: grava sui corpi B e C

4.2.2 Pignoramenti:

5. **Pignoramento trascritto a Rovigo in data 03.10.2023 ai nn. RG 8093 – RP 6058** a favore di BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede Lonigo (VI) cf. 01405390244 contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 30.08.2023 al n. 1912/2023.
Note: grava su tutti i corpi

Alla data di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE l'immobile presentava la medesima identificazione catastale attuale.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

La sottoscritta CTU ha aggiornato la documentazione ipocatastale prodotta nel fascicolo della procedura con ispezione ipotecaria in data 11.01.2024.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Altre informazioni per l'acquirente

Relativamente al:

- > corpo A si rileva che nel quadro D della nota di trascrizione dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Coppola del 24.02.2004 rep. 63454 è riportato che *"la parte acquirente si obbliga a trasformare la finestra posta sul lato nord del magazzino in "luce", come definita dal codice civile, richiedendo le apposite autorizzazioni di legge entro il 23 febbraio 2005. La parte*



acquirente si obbliga a rendere autonomo ed indipendente dalla rimanente proprietà della parte venditrice lo scarico fognario e la linea di acqua potabile del servizio igienico del magazzino. La parte acquirente acconsente inoltre che la tenda e la tettoia esistenti pertinenti alla residua proprietà della parte venditrice, rimangano fissate sul muro a nord del magazzino oggetto di vendita. Le parti concordano che la linea fognaria esistente delle acque piovane raccolte nel cortile, che attraverso il magazzino oggetto di vendita scarica nel fossato di confine retrostante, rimanga inalterata. Rimane invariata l'apertura del cancello carraio a scorrere posto sull'area oggetto di compravendita che si sviluppa sulla residua proprietà della parte venditrice. Sarà facoltà di ciascuna delle parti decidere di interrompere tali pesi inviando all'altra raccomandata con preavviso di 120 (centoventi) giorni. entro tale periodo la parte venditrice provvederà a deviare lo scarico delle acque piovane del piazzale verso la strada comunale via Curtatone mentre la parte acquirente provvederà a modificare l'apertura del cancello carraio in modo da non interessare la proprietà della parte venditrice."

In merito a quanto sopra riportato, si precisa che dal sopralluogo si è riscontrata la trasformazione della finestra in "luce". Mentre non è stato possibile verificare l'autonomia dello scarico fognario e della linea di acqua potabile del servizio igienico del magazzino;

- > corpo B si nota che nell'atto di divisione a rogito del Notaio Morena Giovanna in data 21.09.2016 rep. n. 6729/5577 è precisato che in "esecuzione degli accordi raggiunti in sede di conciliazione resi esecutivi con verbale di udienza del Tribunale di Rovigo in data 9 luglio 2014, R.G. 528/2011, verbale conciliazione n. 12, CRON 7190, REP. 1032/2014" pertanto "in conformità all'accordo raggiunto in sede di conciliazione giudiziale:
 - il [redacted] provvederà a proprie spese a realizzare la scala di accesso all'unità immobiliare a destinazione residenziale di sua proprietà posta al primo piano dell'edificio;
 - la rete fognaria attualmente a servizio dell'appartamento e della porzione di laboratorio assegnata a [redacted] sarà resa autonoma mediante procedono a divisione consensuale tra loro allacciamento alla rete idrica di Via Solferino a cura e spese del [redacted] medesimo;
 - i [redacted] provvederanno a loro cura e spese alla formazione degli allacciamenti delle utenze di gas e di acqua, abbandonato le attuali condutture;
 - le spese per la realizzazione del muro divisorio interno del laboratorio e della recinzione in prolungamento di quella attuale saranno a carico delle parti per metà ciascuno;
 - i componenti acconsentono allo spostamento della linea elettrica "380V";
 - dichiarano di non avere altro a pretendere reciprocamente."... "Le parti si danno reciproco atto che rimangono costituite per destinazione del buon padre di famiglia le reciproche servitù di passaggio pedonale e carraio, come anche riportato nei citati atti di provenienza."
 Al riguardo, in fase di sopralluogo si è potuto solo osservare che la scala di accesso al corpo B non è stata realizzata, mentre è stato realizzato il muro divisorio all'interno del laboratorio;
- > corpo C si informa che in fase di sopralluogo l'accesso all'immobile non è stato possibile per la mancanza della scala esterna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Corpo A: particella 1514

Proprietario da anteventennio al 24.02.2004

- [redacted] proprietà per 1/1

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Castellani Ferruccio in data 14.10.1977 rep. n. 8105, trascritto a Rovigo in data 11.11.1977 ai nn. RG 6126 RP 4782 da potere di [redacted]

Proprietario da 24.02.2004 ad oggi

- [redacted] proprietà per 1/1

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Coppola Mauro in data 24.02.2004 rep. n. 63454, trascritto a Rovigo in data 04.03.2004 ai nn. RG 2355 RP 1501 da potere di [redacted]



Corpo B: particella 76 subalterno 6**Proprietario dal 21.09.2016 ad oggi**

- [redacted] proprietà per 1/2
- [redacted] proprietà per 1/2

In forza di atto di divisione a rogito del Notaio Morena Giovanna in data 21.09.2016 rep. n. 6729/5577, trascritto a Rovigo in data 14.10.2016 ai nn. RG 8512 RP 5734.

Nel sopraccitato atto di divisione è riportato quanto segue *“quanto in oggetto nella sua originaria consistenza era di proprietà per diritti pari ad un quinto ciascuno dei* [redacted]

giusta atto di donazione fatto dal [redacted] *il quale si riservava l'usufrutto vitalizio su una quota in ragione di un mezzo, per notar Paolo Merlo di Rovigo in data 5 ottobre 1988, repertorio n. 17333, registrato a Rovigo il 25 ottobre 1988 a n. 1334, trascritto a Rovigo il 2 novembre 1988 ai n.ri 8261/5904;*

- in data 8 maggio 1998 i [redacted] *procedevano ad estromissione della quota del* [redacted] *giusta sentenza dichiarativa di scioglimento della comunione del Tribunale di Rovigo, registrata a Rovigo l'8 luglio 1998 al n. 604 serie 4a, con assegnazione in parti uguali tra loro di quanto detto ai* [redacted]

in parti uguali tra loro, fermo restando l'usufrutto vantato dal [redacted] *- infine in data 26 ottobre 2001 i* [redacted] *procedevano a permuta giusta atto per notar Paolo Merlo di Rovigo, repertorio n. 70556, registrato a Rovigo il 13 novembre 2001 al n. 1535, trascritto a Rovigo il 13 novembre 2001 ai n.ri 9708/6727, con acquisto da parte del* [redacted] *dei diritti vantati dal* [redacted]

su quanto in oggetto;
- in data [redacted] *è deceduto esso* [redacted] *con conseguente ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà.”*

Corpo C: particella 76 subalterno 2**Proprietario da anteventennio ad oggi**

- [redacted] proprietà per 1/1

In forza di atto di donazione a rogito del Notaio Merlo Paolo in data 25.05.1988 rep. n. 16502/4249, trascritto a Rovigo in data 24.06.1988 ai nn. RG 4993 RP 3601 da potere di [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:**Corpo A: particella 1514****Numero pratica: U.T. 1076 del 1988**

Per lavori: rifacimento del coperto da due falde a terrazza
 Presentata in data 10.08.1988 prot. n. 11919
 Rilascio in data 24.05.1989 concessione n. 355

Numero pratica: U.T. 1290 del 1993

Per lavori: straordinaria manutenzione
 Presentata in data 25.09.1993 prot. n. 10896/93
 Rilascio in data 02.12.1993

Note: nelle pratiche depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo non è presente l'agibilità del fabbricato.



Corpi B e C: particella 76 subalterni 6 e 2

Numero pratica: U.T. 32 del 1977

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso abitazione
Presentata in data 17.01.1977 prot. n. 766
Rilascio in data 17.05.1977 concessione n. 113

Numero pratica: U.T. 946 del 1981

Per lavori: cambiamento destinazione d'uso da garage- camion a laboratorio artigianale
Presentata in data 01.10.1981 prot. n. 11592
Rilascio in data 24.12.1981 concessione n. 607

Numero pratica: U.T. 1294 del 1985

Per lavori: ristrutturazione con parziale cambio di destinazione al p. primo
Presentata in data 04.12.1985 prot. n. 15485
Rilascio in data 17.01.1987 concessione n. 14

Numero pratica: U.T. 374 del 1993

Per lavori: ristrutturazione con parziale cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale
Presentata in data 31.03.1993 prot. n. 3777
Rilascio in data 25.07.1993 concessione n. 312

Numero pratica: U.T. 345 del 1995

Per lavori: completamento lavori relativi alla C.E. scaduta n. 14/87
Presentata in data 16.03.1995 prot. n. 4524
Rilascio in data 30.09.1995 concessione n. 537
Agibilità pos. 12 del 1997 (riguarda altro immobile)

Numero pratica: U.T. 464 del 1994

Per lavori: costruzione cantine a servizio dell'attività
Presentata in data 28.02.1995 prot. n. 3789/95
Rilascio in data 08.06.1998 concessione in sanatoria n. 593

Numero pratica: U.T. 1559 del 2014

Per lavori: SCIA costruzione recinzione e muro divisorio nel laboratorio artigianale al piano terra
Presentata in data 04.12.2014 prot. n. 65136

Note: nelle pratiche depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo non è presente l'agibilità del fabbricato.

7.1 Conformità edilizia:

Dal sopralluogo effettuato sugli immobili sono state riscontrate delle difformità rispetto alle sopraccitate pratiche edilizie, in particolare negli elaborati grafici risultano delle modifiche interne e prospettiche, più precisamente, per il corpo A:

- a) a nord non sono presenti i locali wc e ripostiglio ma un unico vano ad uso wc,
- b) a sud è stato realizzato un locale ad uso ufficio di circa 18 mq,
- c) le finestre rappresentate nella parete a nord sono poste a maggiore distanza tra loro,
- d) la finestra nella parte ad ovest nel locale ufficio è stata chiusa con dei blocchi in vetrocemento,
- e) la copertura risulta ad una falda anziché due dotata di lucernai.

Per il corpo B:

- f) le cantine poste a nord risultano di forma differente e di maggiori dimensioni,
- g) i due locali cantine risultano collegati tra loro tramite un'apertura;
- h) l'altezza del laboratorio rilevata è di 4,75 m anziché 4,80 m.

Si precisa, inoltre, che non è possibile dichiarare la conformità edilizia del corpo C, in quanto in fase di sopralluogo l'accesso all'immobile non è stato possibile per la mancanza della scala esterna.



Regolarizzabili mediante

Allo stato attuale gli immobili risultano urbanisticamente difformi rispetto allo stato concessionato, ai fini della regolarizzazione edilizia dei punti a), b), c), d), e), g) dovrà essere richiesto al Comune di Rovigo un titolo autorizzativo in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni.

Per il corpo A si dovrà prevedere una verifica igienico-sanitaria dei locali e delle forometrie, in quanto gli stessi dovranno essere adeguati in relazione al tipo di attività svolta dal futuro acquirente (es. magazzino presidiato o magazzino non presidiato).

Relativamente alla difformità del punto f) ai fini della regolarizzazione edilizia - non essendo sanabile- è previsto il ripristino dello stato dei luoghi come da stato concessionato, mentre per quanto indicato al punto h) si precisa che l'altezza rilevata rientra nella tolleranza 2%, pertanto sanabile.

Spese di regolarizzazione presunte

Spese tecniche ed altri oneri: € 6.000,00

Spese di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi: € 1.000,00

Totale spese di regolarizzazione: € 7.000,00

Non potendosi escludere a priori, mutamenti di orientamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, anche per effetto dell'emanazione di nuove norme, con riferimento alla sanabilità o meno del bene, si formula ampia riserva, atteso che la stessa dovrà essere preventivamente verificata ed accertata dal futuro acquirente presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

La sottoscritta pertanto non può assumere alcuna responsabilità per eventuali diversi orientamenti dell'Ufficio Tecnico Comunale rispetto a quanto rappresentato prima d'ora dai responsabili dello stesso. Si precisa perciò che le spese indicate sopra, sono indicative e presunte e potrebbero essere diversamente quantificate.

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla sottoscritta dal Comune di Rovigo (RO) del 27.12.2023, è precisato che gli immobili siti in "Comune di Rovigo, Sez. B, Foglio n. 6, Mappali n. 1514, 546, 54, 1142, 76, 50 e 51;

sono classificati come segue:

P.R.G. VIGENTE (L.R. 11/2004 Art. 3 comma 4 lettera a – Art. 12 comma 1 – art.48 punto 5 bis) - P.R.G approvato dalla G.R.V. con Delib. n° 3233 del 12/07/1994 e successive varianti i mappali n. 1514, 54, 1142 e 76 sono classificati come Zona B4 Residenziale estensiva di completamento i mappali n. 546, 50 e 51 sono classificati:

parte come Zona B4 Residenziale estensiva di completamento

parte come Area non pianificata di cui all'Art. 33 della L.R. 11/2004

PIANO DEGLI INTERVENTI ADOTTATO (Variante generale al Piano degli Interventi ex art. 18 L.R. 11/2004 – (Dodicesima Variante al P.I.) – Prima fase - adottata con Delibera di C.C. n. 83 del 20/11/2023 i mappali n. 1514, 54, 1142 e 76 sono classificati come zona B – Art. 62 N.T.O.

i mappali n. 546, 50 e 51 sono classificati:

parte come Zona B – Art. 62 N.T.O

parte come Zona E - Art. 72 N.T.O.

N.B. i mappali n. 51, 76 e 546 sono interessati da Principali filari alberati, siepi / alberi – Principali alberature esistenti negli insediamenti di cui all'Art. 55 delle N.T.O. (rif. Tav. 2 P.I.-Disposizioni per la Qualità Urbana, ambientale e Paesaggistica)

N.B. i mappali n. 546, 50 e 51 sono parzialmente interessati da ambito agricolo e di ricomposizione dei rapporti con gli insediamenti (Art. 81 delle N.T.O.) (rif. Tav. 2 P.I.-Disposizioni per la Qualità Urbana, ambientale e Paesaggistica)



VINCOLI:

- i mappali n. 1514, 546, 54, 1142, 76, 50 e 51 ricadono in aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1 lettera c – Corsi d'acqua;
- i mappali n. 1514, 546, 54, 1142, 76, 50 e 51 ricadono in area esondabile o a ristagno idrico (Area PAC 45 – Consorzio di Bonifica) di cui all'art 45 delle NTO della variante generale al P.I. e art. D3 delle NT del PAT;
- i mappali n. 1142 e 546 ricadono interamente in fascia di rispetto - Servitù idraulica di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904;
- i mappali n. 50, 51 e 54 ricadono parzialmente in fascia di rispetto – Servitù idraulica di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904”.

Descrizione: **magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **A**

Trattasi di immobile ad uso magazzino, in scarso stato di manutenzione, dotato di un locale ad uso ufficio e wc non funzionante.

La pavimentazione è in battuto di cemento di colore rosso. Le pareti sono intonacate, tinteggiate e presentano in diversi punti delle chiazze di umidità.

TABELLA SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Magazzino	Sup. lorda	168,00	1,00	168,00
Totale superficie equivalente				168,00

Descrizione: **laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al corpo **B**

Trattasi di laboratorio artigianale in scarso stato di manutenzione, composto da una zona lavorazione, un ufficio e delle cantine a nord.

La pavimentazione è in battuto di cemento mentre nel locale ufficio è in piastrelle. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le cantine hanno una struttura portante in ferro e tamponamento con pannelli coibentati anch'esse in scarso stato di manutenzione.

TABELLA SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Laboratorio artigianale	Sup. lorda	118,00	1,00	118,00
cantine	Sup. lorda	50,00	0,50	25,00
Totale superficie equivalente				143,00

Descrizione: **unità in corso di definizione [F4]** di cui al corpo **C**

Trattasi di appartamento in corso di costruzione posto al primo piano, sopra il corpo B.

Durante il sopralluogo l'accesso all'immobile non è stato possibile per la mancanza della scala esterna. Dagli elaborati grafici relativi alle pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico Comunale si evince che l'immobile è composto da un ingresso, una cucina, una zona soggiorno-pranzo, un ripostiglio, tre camere da letto e due bagni oltre a terrazzo sul fronte sud.

Dalle foto interne, fornite dalla proprietà, si rileva che il fabbricato è allo stato grezzo.



TABELLA SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Appartamento P. 1	Sup. lorda	118,00	1,00	118,00
Terrazzo	Sup. lorda	10,00	0,25	2,50
Totale superficie equivalente				120,50

Descrizione: **area scoperta** di cui al corpo D

Trattasi di area esterna esclusiva di forma irregolare in parte pavimentata in battuto di cemento, in parte adibita a verde. Si segnala che a sud- ovest è presente un foro utilizzato per l'alloggiamento della pesa (non presente).

L'accesso all'area avviene da via Curtatone tramite un cancello scorrevole in ferro.

Sull'area si evidenzia la presenza di diverse tipologie di materiali da conferire in discarica. Di tale circostanza se ne è tenuto conto forfettariamente.

TABELLA SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Area scoperta	Sup. lorda	1.084,00	1,00	1.084,00
Totale superficie equivalente				1.084,00

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle misure con scalimetro delle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio-Entrate o dagli elaborati grafici rilasciati dall' Ufficio Tecnico Comunale, o dalle precedenti pratiche amministrative formalizzate

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Fonti di informazione:

Sono state assunte informazioni in loco e presso operatori economici del settore, analizzando il mercato immobiliare della zona. Sono state esaminate pubblicazioni di estimo immobiliare nonché, riferendosi alla conoscenza personale.

Altre fonti di informazione: Catasto di Rovigo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, Ufficio Tecnico di Rovigo (RO), Google Maps.

8.2 Criterio di stima:

Corpo A- particella 1514 (magazzino e area esterna)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, viene adottato il metodo del Cost Approach, un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Il principio di sostituzione afferma che un compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente.

In altri termini, l'acquirente potenziale opererà tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Nella determinazione del valore dell'immobile si dovranno inoltre considerare le spese tecniche necessarie, gli oneri comunali da versare e l'utile promotore.

Ne deriva che:

$$V_{imm} = V_{area} + C_{cd}$$

V_{imm} = valore immobile

V_{area} = valore dell'area

C_{cd} = costo costruzione deprezzato



Stima del valore dell'area V_{area}

La stima del valore dell'area è data dalla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e dei relativi prezzi di mercato. Per la determinazione del valore dell'area si è assunto come riferimento degli immobili simili offerti in vendita sul mercato immobiliare, assumendo un comune parametro tecnico di confronto, il metro quadrato. Ne deriva un valore di €/mq 80.

Superficie catastale particella 1514 pari a 350 mq

$$V_{area} = 350 \text{ mq} \times 80 \text{ €/mq} = 28.000,00 \text{ €}$$

Stima del costo di costruzione deprezzato C_{cd}

La stima del costo di costruzione a nuovo del magazzino è stata determinata utilizzando l'applicativo web "Cresme" dal quale deriva un valore di €/mq 760,00.

Destinazione	Superficie equivalente totale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)
Magazzino	168,00	760,00	€ 127.680,00

Spese Sp	Percentuale	Costo costruzione capannone (€)	€
Oneri di urbanizzazione	5 %	127.680,00	6.384,00
Spese tecniche	10%	127.680,00	12.768,00
Utile promotore	15%	127.680,00	19.152,00
Sp totale			38.304,00

Il costo di costruzione a nuovo del capannone risulta:

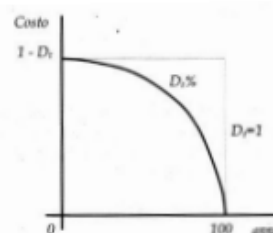
$$C_{cn} = 127.680,00 + 38.304,00 = 165.984,00 \text{ €}$$

Per il calcolo del deprezzamento maturato di fabbricati strumentali, industriali e commerciali, l'Union Européenne des Expert Comptablès Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale $D\%$, in modo che all'inizio per $t=0$ il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per $t=n$ il deprezzamento percentuale è del 100%:

$$D\% = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86$$

t = vetustà

n = vita utile



Funzione valore-tempo UEC

Il capannone oggetto di valutazione ha una vetustà di 36 anni (1988 data della prima pratica edilizia di manutenzione).

La vita utile e l'incidenza sono state assunte pari a:

- componente strutture 50 anni, 36%;
- componente edilizia 35 anni, 51%;
- componente impianti 25 anni 13%.

Deprezzamenti	Percentuale	Vita utile n	Vetustà t	€
Strutture	36%	50 anni	36 anni	34.416,73
Edilizia	51%	35 anni	36 anni	88.844,99
Impianti	13%	25 anni	36 anni	40.837,14
				164.098,86



Pertanto:

$$V_{imm} = V_{area} + C_{cd} = 28.000,00 + (165.984,00 - 164.098,86) = 29.885,14 \text{ €}$$

Ne deriva:

Valore immobile corpo A € 29.885,14

Corpo B- particella 76, subalterno 6 (laboratorio)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto liberi, viene adottato il metodo M.C.A. (market comparison approach) basato sul raffronto con altri beni presenti nella zona sufficientemente simili ai beni in oggetto con particolare riferimento **alla compravendita trascritta a Rovigo il 23.06.2023 ai nn. RG 5300 – RP 4004** nonché ad *asking price* come da norma UNI 11612:2015 par.4.1.

Il procedimento applicato definisce il valore di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un possibile insieme di immobili di confronto simili venduti recentemente o offerti in vendita. Il principio su cui si fonda consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili".

Laboratorio per atri e mestieri [C3] €/mq 200,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio	143,00	200,00	€ 28.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.600,00

Corpo C- particella 76, subalterno 2 (Unità in corso di costruzione)

Il criterio di stima adottato per la valutazione del lotto è quello del valore di trasformazione in genere utilizzato per stimare aree edificabili, fabbricati da restaurare o ristrutturare, fabbricati dismessi, fabbricati non ancora ultimati.

Il valore di trasformazione di un bene, suscettibile di cambiamento, è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa, espresso dalla formula:

$$V_t = V_m - K$$

dove:

V_t = valore di trasformazione

V_m = valore di mercato del bene trasformato

K = costo della trasformazione

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di trasformazione e si fonda su alcuni requisiti, che sono:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione d'uso;
- la trasformazione è reputata più proficua rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione comporta un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

La valutazione attraverso il valore di trasformazione consente di determinare il valore del fabbricato al termine della sua costruzione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto si è fatto riferimento ai valori forniti dall'OMI, per l'anno 2023 - primo semestre, Provincia di Rovigo, Comune di Rovigo, zona periferia/frazioni, destinazione residenziale, tipologia abitazioni ottenendo un valore medio "€/mq x mese" pari a 1.000,00.



Il costo della trasformazione deve comprendere il costo delle opere/interventi da realizzare, delle spese tecniche (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo), degli oneri (15% del valore di mercato) e del profitto lordo di un imprenditore ordinario determinato nella percentuale del 10% del valore di mercato del bene.

La quantificazione delle opere da eseguirsi è stata determinata utilizzando l'applicativo web "Cresme" dal quale deriva un valore per gli impianti di € 18.570,26 mentre per l'edilizia, considerando che parte delle lavorazioni è stata eseguita € 34.226,61 (40% dell'importo totale edilizia).

Stima valore di mercato

Immobile	Superficie equivalente (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore di mercato (€)
Corpo C	120,50	1.000,00	120.500,00
Valore di mercato			120.500,00

Stima costo di trasformazione

Costo opere edili (€)	Spese Tecniche (€)	Profitto imprenditore (€)	Costo della trasformazione (€)
52.796,87	18.075,00	12.050,00	82.921,87
Costo della trasformazione			82.921,87

Valore di trasformazione

Immobile	Valore di mercato (€)	Costo della trasformazione (€)	Valore di trasformazione (€)
Corpo C	120.500,00	82.921,87	37.578,13
Valore di trasformazione			37.578,13

Corpo D- particella 76 (area esterna)

Area scoperta € /mq 5,00

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo
Corpo D	1.084,00	5,00	€ 5.420,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.420,00

8.3. Valutazione corpi, riepilogo:

ID	Immobile	Valore diritto e quota
A	Magazzini e locali di deposito	€ 29.885,14
B	Laboratori per arti e mestieri	€ 28.600,00
C	Unità in corso di definizione	€ 37.578,13
D	Area esterna	€ 5.420,00
Valore complessivo diritto e quota		€ 101.483,27



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale ed edilizia (SPESE PRESUNTE E INDICATIVE): € - 8.000,00

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min.15%) € - 15.222,49

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 78.260,78

Valore dell'immobile che si arrotonda ad € 78.000,00 (settantottomila/00).

Data 07.02.2024

L'esperto alla stima
Ing. Michela SACCHETTO
(documento firmato digitalmente)

Allegati

1. Documentazione fotografica
2. Visure ipotecarie aggiornate al 11.01.2024
3. Atto di provenienza
4. Estratto di mappa, visure catastali
5. Documentazione comunale
6. Richiesta Agenzia delle Entrate
7. Avvisi alle parti

