

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **2020 SRL BCC NPLS**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **152/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-03-2024 ore 10.15

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 002 - Magazzini con area comune pertinente
Frazione di Buso (RO)

Esperto alla stima: Geom. Luigi Eraldo Ferrari
Codice fiscale: FRRLRL59H21L939J
Partita IVA: 00585840291
Studio in: V.lo Carlo Goldoni 2/a - 45100 Rovigo
Telefono: 0425411243
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 Passetto, 84 - Buso - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** 002 - Magazzini con area comune pertinente**Corpo:** B - Magazzino**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

[REDACTED] - Propr. per 1/1;

* **foglio 19, particella 104, subalterno 2**, scheda catastale in atti dal 26/03/1991, indirizzo Via Passetto, 84, piano T, comune Sez. BU, categoria C/2, classe 2, consistenza 144, superficie 155, rendita € 230,55;

* **foglio 19, particella 106, subalterno 1**, scheda catastale in atti dal 08/07/1985, indirizzo Via Passetto, 84, piano T, comune Sez. BU, categoria C/2, classe 2, consistenza 189, superficie 177, rendita € 302,59

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

* Sez. Urb. BUfoglio 19, particella 104, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 775;

* Sez. Urb. BUfoglio 19, particella 106, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 430

Note: Trattasi di area di sedime e di pertinenza comune con le alter UIU.

2. Stato di possesso**Bene:** Via Passetto, 84 - Buso - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** 002 - Magazzini con area pertinente**Corpo:** B - Magazzino**Possesso:** Occupato da [REDACTED]**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Passetto, 84 - Buso - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** 002 - Magazzini con area pertinente**Corpo:** B - Magazzino**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Passetto, 84 - Buso - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** 002 - Magazzini con area pertinente**Corpo:** B - Magazzino

Creditori Iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE - ROVIGO (RO) SOCIETA' CO-OPERATIVA, AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL MEDIO POLESINE VILLADOSE, 2020 SRL BCC NPLS



5 Comproprietari**Beni:** Via Passetto, 84 - Buso - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** 002 - Magazzini con area pertinente**Corpo:** B - Magazzino

Comproprietari:

6. Misure Penali**Beni:** Via Passetto, 84 - Buso - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** 002 - Magazzini con area pertinente**Corpo:** B - Magazzino**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Passetto, 84 - Buso - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** 002 - Magazzini con area pertinente**Corpo:** B - Magazzino**Continuità delle trascrizioni:** SI**8. Prezzo****Bene:** Via Passetto, 84 - Buso - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** 002 - Magazzini con area pertinente**Valore complessivo intero: € 65.000,00 (sessantacinquemila/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 : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario. 1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell' inizio dell'operazioni peritali. 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; nonchè le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il



risparmi 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 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 procedente; 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 procedente 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 procedente, 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 procedente. 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



* **foglio 19, particella 106, subalterno 1**, scheda catastale in atti dal 08/07/1985, indirizzo Via Passetto, 84, piano T, comune Sez. BU, categoria C/2, classe 2, consistenza 189, superficie 177, rendita € 302,59;

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.-

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

* **Sez. Urb. BU, foglio 19, particella 104**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 775

Derivante da: Impianto meccanografico del 21/04/1976;

* **Sez. Urb. BU, foglio 19, particella 106**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 430

Derivante da: Impianto meccanografico del 21/04/1976.

Confini: Dell'intero consistenza: A nord Pubblica Via Passetto; a est ragioni propr. mn. 105, 343, 107; a sud Proprietà consorziale; a ovest Fabbricato residenziale ragioni propr. mn 211.-

Note: Trattasi di area di sedime e di pertinenza comune con le altre UIU.-

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le unità immobiliare sono chiaramente individuate sulla scorta della descrizione agli atti del Catasto terreni e Catasto Fabbricati nonché dalle planimetrie alle quali sono sostanzialmente conforme, fatte salve modeste difformità tuttavia non rilevabili ai fini della consistenza, che non incidono significativamente sul censimento delle unità immobiliari.

Regolarizzabili mediante: Nuova denuncia di Variazione DOCFA al Catasto Fabbricati

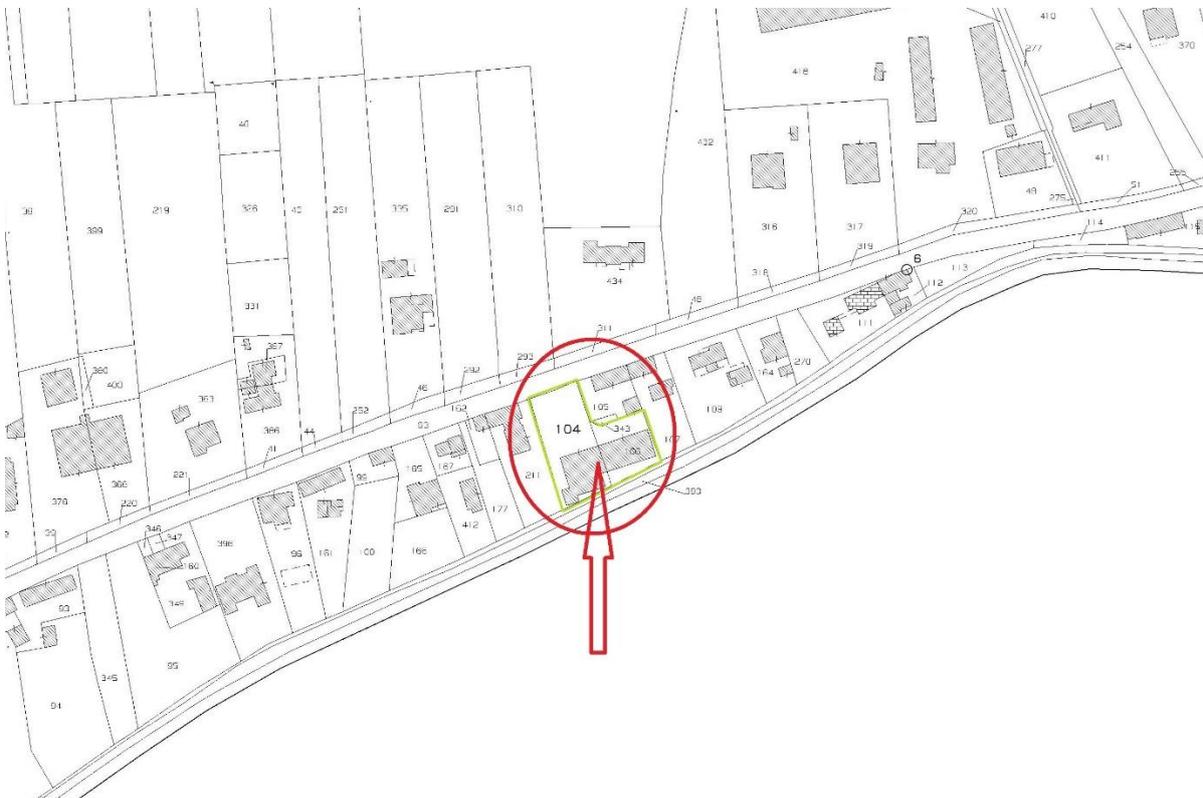
Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne e prospettiche.

Nuova denuncia di Variazione DOCFA: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

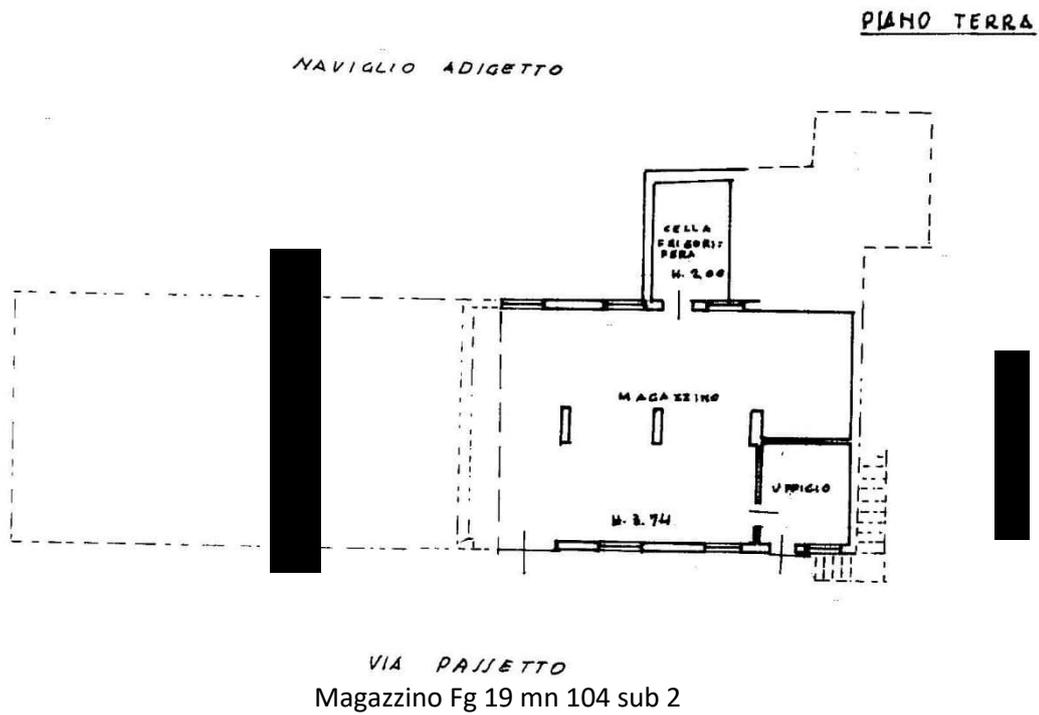
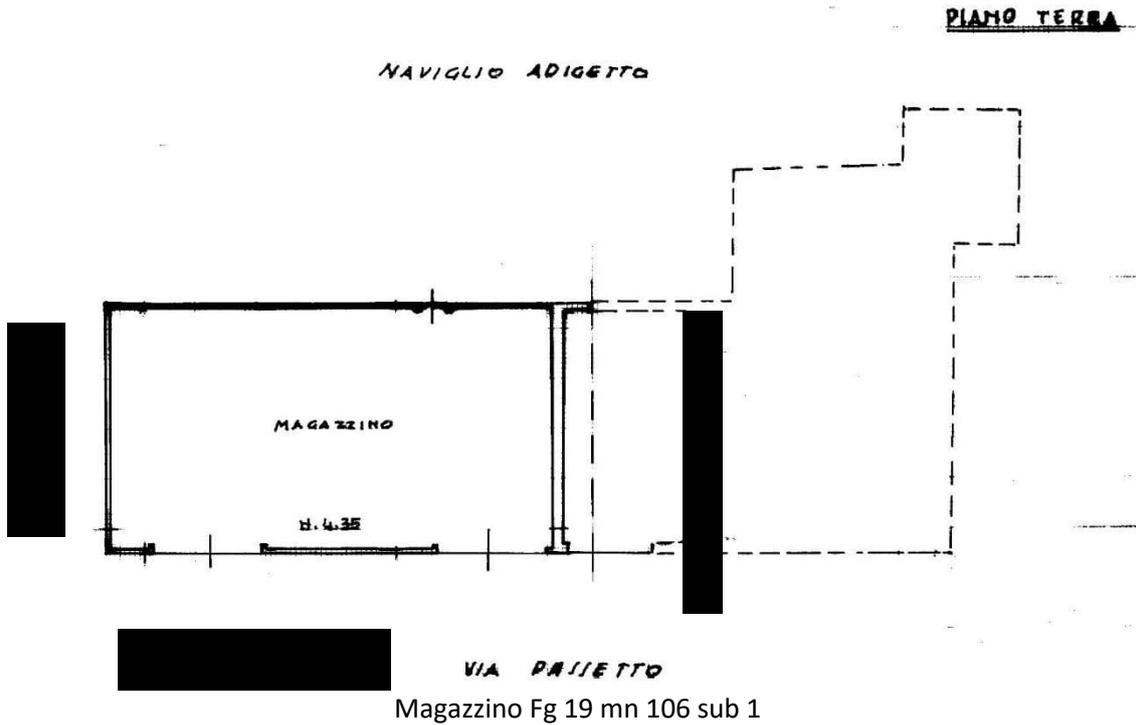
Note: Importo stimato al netto degli accessori di legge.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Estratto di mappa Catasto Fabbricati
C.ne di Rovigo Frazione di Buso (RO) Fg 19 mn 104, 106;





2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Numero due Unità immobiliari con destinazione a Magazzino site nella Frazione di Buso (RO) situate a circa 6 km. dal centro della città di Rovigo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.



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

Servizi offerti dalla zona: Dista a circa 6 km dal centro della Città di Rovigo

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Dista a circa 6 Km dal centro della Città di Rovigo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea ,

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:

Non conosciute.

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

Non pertinenti.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE - ROVIGO (ro) SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 1.200.000,00;

Importo capitale: € 600.000,00 ;

A rogito di Notaio SERGIO VISCARDINI in data 12/01/2007 ai nn. 125904/31230; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 17/01/2007 ai nn. 693/171

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE - ROVIGO (ro) SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 1.200.000,00;

Importo capitale: € 600.000,00 ;

A rogito di Notaio DOMENICO DE CARLO in data 16/04/2013 ai nn. 2568/2213;



Iscritto/trascritto a Rovigo in data 26/04/2013 ai nn. 3209/384

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE contro

Derivante da: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE;

Importo ipoteca: € 188.121,12;

Importo capitale: € 94.060,56 ;

A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 04/10/2018 ai nn. 8099/1134; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 08/10/2018 ai nn. 8099/1134

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL MEDIO POLESINE VILLADOSE contro

Derivante da: IPOTECA IN RINNOVAZIONE - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 206.582,76;

Importo capitale: € 103.291,38 ;

A rogito di Notaio LIVIO PENZO in data 03/12/1999 ai nn. 18102;

Iscritto/trascritto a Rovigo in data 14/10/2019 ai nn. 8396/1253

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE contro

Derivante da: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE;

Importo ipoteca: € 1.022.343,44; Importo capitale: € 511.171,72 ;

A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 18/02/2020 ai nn. 1183/9920; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 21/02/2020 ai nn. 1488/206

- Ipoteca convenzionale attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE contro

Derivante da: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE;

Importo ipoteca: € 172.670,22;

Importo capitale: € 86.335,11 ;

A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 12/04/2023 ai nn. 1538/9923; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 13/04/2023 ai nn. 3092/372

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di 2020 SRL BCC NPLS contro

Derivante da: VERBALE DI PINORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 30/08/2023 ai nn. 1927/2023 iscritto/trascritto a Rovigo in data 28/09/2023 ai nn. 7954/5967;

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: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni 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:

- [REDACTED] - Propr.
per 1/1; dal 18/10/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .
In forza di MODIFICA DENOMINAZIONE SOCIALE - a rogito di Notaio DOMENICO DE CARLO, in data 24/04/2015, ai nn. 3912/3200;
trascritto a Rovigo, in data 20/05/2015, ai nn. 3734/2691.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] - Propr. per 1/1;
In forza di Conferimento in società - a rogito di Notaio PAOLO MERLO, in data 18/10/1991, ai nn. 28140; trascritto a Rovigo, in data 13/11/1991, ai nn. 8898/6661.
Note: Da potere ante ventennio [REDACTED]
[REDACTED] relativamente al magazzino di cui all'la Sez. BU Fg 19 mn 104 sub 2;

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] - Propr.
per 1/1; dal 21/11/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio SERGIO VISCARDINI, in data 21/11/2006, ai nn. 125609/31003; trascritto a Rovigo, in data 30/11/2006, ai nn. 14406/7695.
Note: Da potere [REDACTED] ante ventennio relativamente al magazzino Sez. BU Fg. 19 mn 106 sub 1; CON L'UNITA' DESCRITTA AL QUADRO "B" VENIVA PURE CEDUTA LA QUOTA



PROPORZIONALE DELL'AREA DI PERTINENZA DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE CENSITA IN CATASTO TERRENI A FG.19 MN.106 DI ARE 4.30 (RISULTANTE DALLA FUSIONE DEI MN.106 DI ARE 2.17 E 269 DI ARE 2.13) E DI QUANT'ALTRO DEVE RITENERSI COMUNE A SENSI DI LEGGE.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Licenza Edilizia Prot. N. 4424/71 del 22/03/1971 Rif. U.T. n. 233**

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione in Frazione di Buso - Via Passetto - m.n. 104-106 del foglio 19

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/03/1971 al n. di prot. 4424

Rilascio in data 22/03/1971 al n. di prot. 233

Nota: In riscontro all'accesso atti Prot. N. 83313 del 07.11.2023 l'ufficio urbanistica del Comune di Rovigo riscontra che il fascicolo cartaceo della pratica edilizia denominate UT 233/1971 non è stato reperito agli atti.-

Numero pratica: **Concessione a Sanatoria N. 687 del 07/11/1991**

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione capannone, garage, adiacenze, cella frigorifera e sopraelevazione del piano terra.

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 8500/86

Rilascio in data 07/11/1991 al n. di prot. 687

Abitabilità/agibilità in data 24/09/1993 al n. di prot. 7893

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

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. Si rilevano piccole modifiche interne per la realizzazione di un piccolo ufficio adiacente al già concesso e modeste variazioni prospettiche.

Regolarizzabili mediante: SCIA A SANATORIA ART. 36 DPR. 380/2001

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne e prospettiche.

SCIA A SANATORIA ART. 36 DPR. 380/2001: € 2.500,00

Sanzione amministrativa: € 516,00

Oneri Totali: **€ 3.016,00**

Note: Importo stimato al netto degli accessori di legge, suscettibile di variazione in fase di ottenimento.-

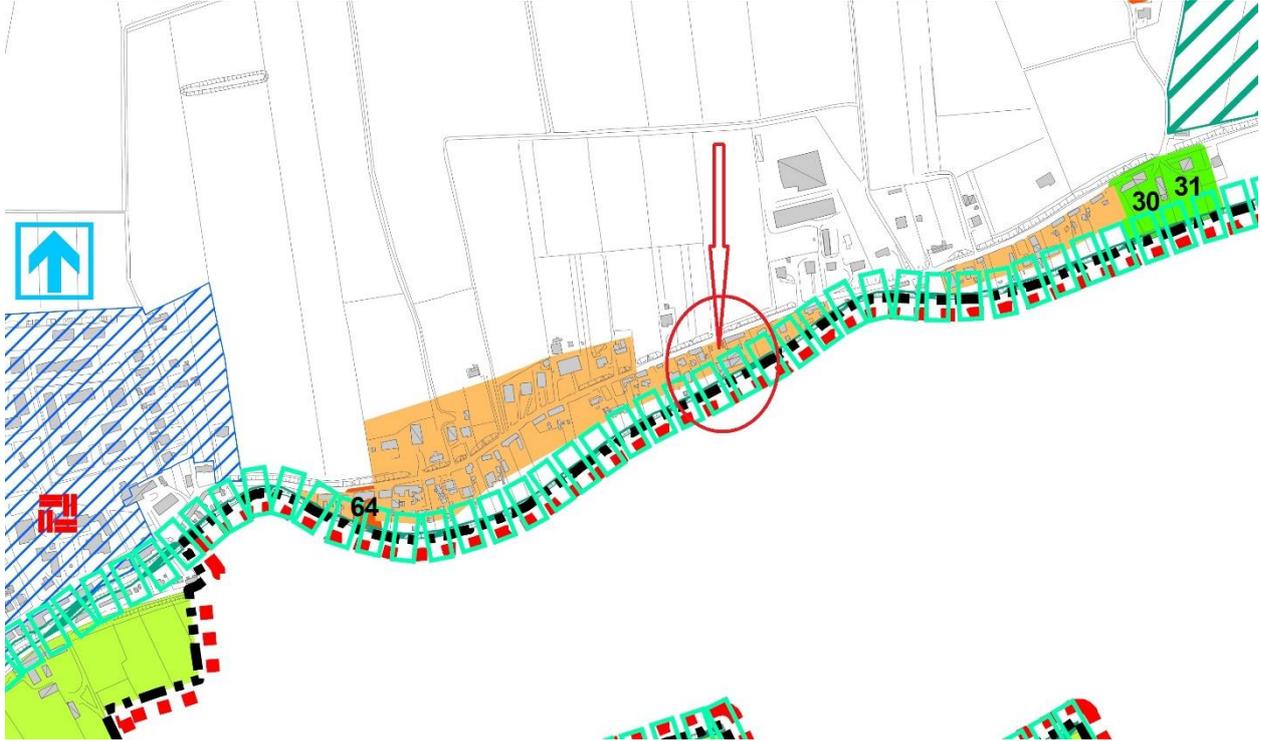
Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia**

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]



Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale - PAT
Zona omogenea:	Zona ad edificazione diffusa Art. 3



Note sulla conformità:

Azioni Strategiche

	Aree di urbanizzazione consolidata	art. e 2
	Edificazione diffusa	art. e 3
	Area agropolitana di cui all'art. 9 delle N.T.A. del P.T.R.C.	art. e 4 bis
	Area ad elevata utilizzazione agricola	art. e 5
	Area urbano-rurale di mitigazione	art. e 6
	Opere incongrue - Elementi di degrado	art. e 7
	Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale	art. e 8

Nessuna.



Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto B - Magazzino

Trattasi di due unità immobiliari destinate a Magazzino.

Un primo magazzino posto al piano terra di un edificio di complessivi due piani realizzato nell'anno 1971. Al piano primo risulta un'abitazione non oggetto di vendita forzata. Il secondo magazzino, abusivamente realizzato nell'anno 1976, è Sanato ai sensi della L. 47/85, Concessione a Sanatoria n. 687/91, la struttura portante risulta essere in acciaio, colonne in profilato HE e capriate sempre in profilato di acciaio con tamponature in pannelli sandwich.

Area pertinente comune completamente recintata avente una superficie complessiva di catastali 1.205 mq..

La superficie del primo magazzino al PT della palazzina è stata rilevata in complessivi (S.E.L.) mq. 144 con altezza utile di ml, 3,74; con due piccolo uffici e un locale "cella frigorifera" avente altezza ml. 2,00.

La superficie del secondo magazzino risulta di complessivi mq. lordi mq. 170 e altezza utile di ml 4.35.

L'immobile è ubicato in Frazione di Boso, zona periferica del Comune di Rovigo (RO), scarsamente dotata di servizi con una sufficiente viabilità.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Vista l'epoca di costruzione dell'edificio e del suo stato d'uso e manutenzione da considerarsi scarso.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

MISURAZIONE DELLE SUPERFICI IMMOBILIARI Definizioni Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile. I rapporti mercantili superficiali sono i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale. Le superfici secondarie entrano a fare parte della superficie commerciale in base a rapporti mercantili stabiliti nella pratica degli affari immobiliari talvolta esplicitamente indicati nei contratti. I rapporti mercantili delle superfici secondarie tengono conto della pratica commerciale, della funzione assoluta e della qualità conferita all'immobile, oltre che degli accordi stabiliti dalle parti contraenti. Il rapporto mercantile può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità. I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche di mercato. **SUPERFICIE DEL BENE** La misura delle superfici degli immobili è svolta con il rilievo metrico secondo lo standard del "Codice della Valutazioni Immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari. Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano pavimento. La determinazione della superficie commerciale deriva da un'operazione che concerne i rapporti mercantili tra le superfici secondarie e la superficie principale. I rapporti mercantili riguardano le superfici secondarie. Per cui la determinazione avviene secondo il seguente schema: Superfici principali + Superfici secondarie ponderate = Superficie commerciale. Sistema Italiano di Misurazione Mediante l'adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) la superficie viene determinata: a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi. b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35%; - balconi (con vista) 30%; - lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale,



5%. - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%. - verande dotate di finiture analoghe all'abitazione princ., 80%; veranda non abit. 60%. - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%. - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%. Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti: - locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%; - soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%; - spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%; - autorimessa/garage, 50%; - posto auto coperto, 30%; Superfici rilevate da planimetria catastale.-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino mn 104 sub 2	superf. esterna lorda	155,00	1,00	155,00
Magazzino mn 106 sub 1	superf. esterna lorda	177,00	1,00	177,00
		332,00		332,00

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 attuale commerciale, pur avendo carattere di incertezza, si è adottato il criterio di stima riferibile al più probabile valore dell'immobile basato su un giudizio sintetico comparativo (expertise) in modo soggettivo fondato su base monoparametrica, determinato attraverso indagine di mercato oltre che dai valori medi derivanti da statistiche delle agenzie immobiliari della zona, sulla base dell'esperienza ed in base alla conoscenza personale del mercato immobiliare. Da indagine di mercato, considerando la tipologia immobiliare ed edilizia, 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 mercato pari a €. 200,00 mq. per la porzione di magazzino realizzata in struttura metallica e pannelli sandwich e di €. 300,00 per la porzione realizzata in muratura.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;
 Ufficio tecnico di Rovigo;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Operatori locali del settore immobiliare; Siti Internet specializzati;

Altre fonti di informazione: Esperienza personale.



8.3 Valutazione corpi:**B - Magazzino. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino mn 104 sub 2	155,00	€ 300,00	€ 46.500,00
Magazzino mn 106 sub 1	177,00	€ 200,00	€ 35.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.900,00
Valore corpo			€ 81.900,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 81.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B - Magazzino	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	332,00	€ 81.900,00	€ 81.900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 12.285,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.516,00
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 arrotondato a	€ 65.099,00
€. 65.000,00	
(diconsi euro sessantacinquemila/00)	

Allegati

- Documentazione catastale;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione ipotecaria;
- Documentazione edilizia;

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

Data generazione: 29-01-2024

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

