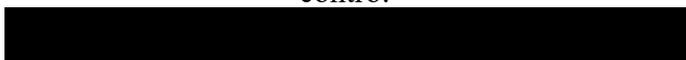


Tribunale di Rovigo
Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da:
Aqui SPV S.r.l.

contro:



n. Gen. Rep. **45/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-09-2022, ore 13:00

Giudice E.I.: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **Dott. Carlo Salvagnini**

INTEGRAZIONE
AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 di 2
Depositata in data 23/09/2022

Esperto alla stima: Dott. Agr. Gianluca Carraro
Codice fiscale: CRRGLC63R22Z326U
Partita IVA: 00926780297
Studio in: Via Ricchieri detto Celio 17 - 45100 Rovigo
Telefono: 0425 21550
Fax: 0425 21550
Email: gianluca.carraro@libero.it
Pec: gianluca.carraro@pec.epap.it



PRECISAZIONI

SUI MOTIVI DELLA PRESENTE INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEL LOTTO 1 DI 2

Le precisazioni di cui al presente documento si sono rese necessarie perché l'approfondimento sulle difformità edilizie riscontrate per i beni in oggetto, approfondimento ritenuto necessario dallo scrivente visto il complesso quadro vincolistico della zona (*in primis* il "vincolo paesaggistico"), pur essendo iniziato prima del deposito del Rapporto di Valutazione (RdV), avvenuto in data 31/08/2022 per rispetto dei termini posti, si è concluso successivamente al suddetto deposito con due incontri presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Viro (Ro).

All'esito del confronto tecnico, le ipotesi di sanatoria prospettate dallo scrivente nel RdV del 31/08/2022 non si sono dimostrate corrette e pertanto lo scrivente le deve aggiornare.

La sanatoria verificata a livello comunale impone all'Aggiudicatario dei beni la demolizione del bassocomodo (con annesso garage), con loro smaltimento secondo legge, oltre che la presentazione della pratica a sanatoria con relativo pagamento di sanzioni e oblazioni.

Ne consegue che, oltre ai citati adempimenti, si deve variare il valore finale dei beni proposto a base d'asta.

Le precisazioni sono dunque riferite al cap.7.1 – Conformità edilizia ed al cap. 8.3 – Valutazione a corpi e cap. 8.4 – Adeguamenti e correzioni della stima.

Di seguito li si ripropone aggiornati.

Tutti gli altri capitoli si intendono confermati.

Lo scrivente resta a disposizione per depositare un "nuovo" Rapporto di Valutazione con gli aggiornamenti detti che possa annullare e sostituire quello a suo tempo depositato.

Il perito stimatore

Dott. Agr. Gianluca Carraro



DI SEGUITO IL CAP. 7.1 AGGIORNATO

7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alle pratiche urbanistiche in atti, premesso che oggi la zona urbanistica in oggetto è B4 (0,7 mc/mq) ed al tempo dell'edificazione era (probabilmente) B2 visto che il relativo indice di edificazione era indicato pari a 1,5 mc/mq ed al 1985, entrata in vigore della Legge Galasso, era B3, si riscontrano le seguenti **diformità**:

- 1) modifiche dimensionali della pianta della porzione più a est del fabbricato, in diminuzione del volume a suo tempo concessionato; distanze di 5 m da confine non rispettate (oggi);
- 2) realizzazione di una scala esterna con ballatoio per l'accesso all'appartamento del piano primo; si presume che la scala esterna risulti essere stata realizzata, al più tardi, nell'anno 1987 come dedotto dalle planimetrie catastali del fabbricato di quell'anno che già la indicano;
- 3) costruzione di un poggiolo lungo il prospetto nord fronte strada;
- 4) diversa distribuzione degli spazi interni delle due unità abitative con diversa collocazione di alcune tramezze interne;
- 5) costruzione di una tramezzatura interna ad uno dei locali accessori del bassocomodo; dal confronto effettuato dall'Ufficio urbanistica dello stato attuale con una carta tecnica risalente al 1962, risulta che il bassocomodo sia stato edificato in epoca successiva senza alcun titolo edilizio;
- 6) costruzione di un manufatto (realizzato con elementi metallici e lastre di tamponamento probabilmente contenenti amianto) che apparentemente ricade per una sua porzione sulla particella 309.

Considerazioni generali sulla sanatoria:

- Dal confronto dello stato dei luoghi con le pratiche urbanistiche, si riscontra che il corpo di fabbrica principale risulta essere stato realizzato in parziale difformità ai titoli edilizi rilasciati per la sua costruzione, Licenza n. 34 del 10/07/1967 e Licenza n. 51 del 12/07/1971;
- In Atti c'è anche una DIA 1222/2007 (per cambio destinazione d'uso di alcuni locali al P.T.) che rappresenta lo stato di fatto odierno; detta pratica risulta essere stata archiviata per mancato pagamento diritti di segreteria e per tale motivo NON è stata considerata utile alla presente sanatoria;
- il volume edificato a suo tempo risulta inferiore a quello concessionato: mc 948 rispetto a mc 968;
- infine con le norme odierne non risultano rispettati i 5 m da confine (fronte strada).

Sanatoria Difformità 1, 2, 3 e 4

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate ai punti da 1 al 4, l'Aggiudicatario dovrà presentare un Permesso di Costruire a sanatoria con il versamento della sanzione di seguito calcolata.

Non esistendo la "doppia conformità" prevista dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001, si ritiene di poter presentare una "fiscalizzazione" dell'illecito edilizio ai sensi dell'art. 34 punto 2 del DPR 380/01, in quanto la demolizione non può avvenire senza il pregiudizio della parte eseguita in conformità.

Dalla comparazione fra quanto esistente e quanto a suo tempo concessionato, con riferimento alle sole superfici in aumento rispetto ai sedimi concessionati (quindi non conteggiando i sedimi in diminuzione), e con riferimento ai locali principali risulta una superficie abitabile difforme pari a mq 11,36 ed una superficie accessoria di mq 7,19 (ottenuta applicando il coefficiente di 0,25 alla superficie di mq 28,77). Ne consegue che la superficie difforme in totale è pari a mq 18,55.

Applicando i singoli coefficienti previsti nella "Domanda di fiscalizzazione di illecito edilizio" predisposta dalla Regione Veneto (riferiti a: demografia, tipologia, ubicazione, conservazione, manutenzione, vetustà) si è determinato un coefficiente complessivo pari a 0,397.



Detto coefficiente viene applicato al costo di produzione, determinato al 2011 dalla Regione Veneto in €/mq 998,62 (*Deliberazione della Giunta Regionale n. 795 del 07 maggio 2012, Aggiornamento del costo base di costruzione degli edifici di civile abitazione*) e rivalutato da gennaio 2012 al 31/08/2022 in €/mq 1.159,40.

Ne consegue una **sanzione**, pari al doppio del costo di produzione rivalutato, che assomma a **€ 17.076,45** (mq 18,55 x 0,397 x €/mq 1159,40 x 2).

L'Aggiudicatario dovrà inoltre provvedere alla sanatoria paesaggistica per la scala esterna con relativo pianerottolo e portico sottostante, essendo una nuova volumetria edificata in zona a vincolo paesaggistico; dovrà quindi presentare una richiesta di accertamento di conformità ex-post, in quanto la sua realizzazione è avvenuta in epoca antecedente (al più tardi 1987) all'apposizione del vincolo previsto dall'art. 142 comma 1 del D.lgs. 42/04; infatti nella vigenza della L.431/85, il vincolo in quest'area risultava interrotto in quanto rientrante nelle zone residenziali. Per tali considerazioni si applica una **sanzione pari ad € 516,00**.

Gli importi sopra indicati non considerano le somme relative a diritti, bolli e spese tecniche quantificati in via indicativa in **€ 5.000,00**.

Sanatoria Difformità 5

Si ritiene che il bassocomodo ed il garage non siano sanabili in quanto edificato in epoca successiva ai regolamenti edilizi esistenti nel Comune di Donada e in assenza di autorizzazione e quindi ai sensi dell'art. 31 comma 2 del DPR 380/01 si dovrà procedere alla loro demolizione con ripristino dello stato dei luoghi; il costo di **demolizione e smaltimento è stimato in € 3.515,60** come da prezzario regionale veneto (pari a 14,96 €/m²cvpp).

In via del tutto indicativa si riassumono i seguenti dati:

Sanzione / oblazione: **€ 17.592,45**; diritti, bolli, spese tecniche: **€ 5.000,00**; opere, di demolizione: **€ 3.515,60**; adeguamento degli impianti: **€ non determinabili**.

Si precisa che le sanzioni indicate, così come anche i relativi oneri, spese tecniche, opere murarie e quant'altro connesso e derivante dalla regolarizzazione edilizia, resteranno in capo all'Aggiudicatario anche se diversamente stabilite dalla competente amministrazione comunale, anche se diversamente richieste dal professionista incaricato e anche se diversamente sostenute per demolizione e smaltimento.

Sanatoria Difformità 6

Non essendovi certezza che una porzione di detto manufatto ricada sul mappale staggito, imponendo quindi all'Aggiudicatario a sua cura e spese una verifica dei confini con le proprietà finitime, lo scrivente non calcola gli eventuali oneri di abbattimento che però restano comunque in capo al suddetto Aggiudicatario qualora vi debba provvedere.

Si dichiara la NON conformità edilizia.

DI SEGUITO I CAP. 8.3 E 8.4 AGGIORNATI

8.3 Valutazione corpi:



A. Unità residenziali con magazzino e accessori
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Unità residenziali con magazzino	263,63	641,00	168.986,83
Area scoperta (1)	642,43	5,00	3.212,15
Valore complessivo intero			172.198,98
Valore complessivo diritto e quota			172.198,98
Deduzione per imposizione di servitù di passaggio			17.219,90
			154.979,10

(1): superficie catastale, non verificata nella realtà

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 23.246,86
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (con le precisazioni del capitolo 7.1 cui si rimanda per completezza):	€ 26.108,05

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile/quota immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ("libero"):	€ 105.624,19
Valore immobile/quota immobiliare <u>arrotondato</u> , al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ("parzialmente libero"):	€ 105.600,00

Data generazione:
23 settembre 2022

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. **Gianluca Carraro**



Rovigo, data del deposito telematico

Il sottoscritto Dott. Agr. Gianluca Carraro, in qualità di perito stimatore dell'Esecuzione Immobiliare n. E.I. 45/2021 R.G.E.I. del Tribunale di Rovigo promossa da AQUI SPV S.r.l. (Avv. [REDACTED]) contro [REDACTED], con la presente

ATTESTA

- 1) che nella giornata di deposito telematico invia copia delle INTEGRAZIONI al Rapporto di Valutazione del **Lotto 1** alle persone e con le modalità sotto indicate:

<i>Creditore Procedente:</i> Aqui SPV S.r.l.	<i>presso</i> Avv. [REDACTED]	Via Pec: [REDACTED]
<i>Debitore Esecutato:</i> [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
<i>Debitore Esecutato:</i> [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
<i>Custode Giudiziario:</i> Dott. Carlo Salvagnini		Via Pec: carlo.salvagnini@pec.commercialisti.it
<i>Edicom S.r.l.</i>	C/o Tribunale di Rovigo	Via e-mail con avviso di lettura: info.rovigo@edicomsrl.it

- 2) che provvederà quanto prima e comunque entro l'udienza ex art. 569 c.p.c., a depositare in Cancelleria E.I. un originale cartaceo delle INTEGRAZIONI al Rapporto di Valutazione ("copia di cortesia").

Con osservanza.

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. **Gianluca Carraro**

