

---

**Tribunale di Rovigo**  
**Procedura di Esecuzione Immobiliare**

promossa da:  
**Yoda spv srl**  
**e per essa**  
**INTRUM ITALY spa**

contro:



N° Gen.Rep. **15/2024**

Giudice: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario:  
**IVG**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO 1**  
**Aggiornamento e sostituzione del**  
**precedente elaborato**

**Esperto alla stima:** Ing. Enrico Zambon  
**Codice fiscale:** ZMBNRC81P29H620Z  
**Partita IVA:** 01426340293  
**Studio in:** Via Cesare Battisti 9, 45100 Rovigo  
**Telefono:** 0425 091702  
**Email:** [zambon.enrico@libero.it](mailto:zambon.enrico@libero.it)  
**Pec:** [zambon.enrico@ingpec.eu](mailto:zambon.enrico@ingpec.eu)



Il presente elaborato annulla e sostituisce il precedente, già depositato in data 09/04/2024, atteso che da una più attenta analisi del documento è emersa la necessità di rettificare l'errore materiale di compilazione riportato a pagina 18 ultima riga.  
Fermo il resto.

Beni in **Occhiobello (RO)**  
Via Eridania 48

**Lotto 1**

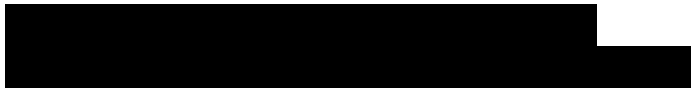
**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.**

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Quota di 1/1 di proprietà relativa ad un'unità immobiliare ad uso artigianale/commerciale, distribuita al piano terra e composta da uffici, sale mostre, magazzini, officine, sita in Occhiobello, Via Eridania 48.**

**Quota e tipologia del diritto**



Proprieta' 1000/1000

**Identificati al Catasto Fabbricati:**

COMUNE DI OCCHIOBELLO

- **Foglio 21 Particella 245 Sub 1**, Categoria D/8, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita € 11.551,18; indirizzo Via Eridania 62 piano: T;

**Identificati al Catasto Terreni:**

COMUNE DI OCCHIOBELLO

- **Foglio 21 Particella 245**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 01.33.17 mq  
Sedime e area di corte ove ricade il bene oggetto di stima

Coerenze e confini:

Il bene oggetto di stima confina a:

- Nord: Via Eridania
- Sud: mapp. 534
- Ovest: mapp. 540
- Est: mapp. 247

Salvo altri più esatti ed attuali



N.B.

**L'unità immobiliare oggetto di stima è distribuita al solo piano terra; tuttavia, al piano primo del corpo di fabbrica principale trovano posto ulteriori due alloggi (attuali residenze [REDACTED]), rispettivamente identificati ai subb. 2, 3 del mapp. 245 NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO.**

Nella vendita è altresì compresa la comproprietà, per la quota proporzionale, sulle parti comuni dell'edificio, tra le quali l'area coperta e le aree scoperte adiacenti, a norma dell'art. 1117 C.C.

### **Conformità catastale**

Lo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di stima trova sostanziale riscontro con la documentazione catastale presente in atti presso l'Agenzia del Territorio, fatta eccezione per le seguenti irregolarità:

- Variazioni delle dimensioni interne dei vani e diverse altezze interne a seguito della realizzazione di alcune partizioni, rifodere e controsoffittature, in particolare all'interno dei locali adibiti ad autofficina e magazzino ricavati nel corpo di fabbrica principale
- Variazioni della forometria interna ed esterna dei fabbricati.

Le difformità elencate possono essere regolarizzate attraverso la predisposizione di variazione DOCFA al NCEU, finalizzata ad aggiornare le planimetrie catastali vigenti.

Oneri e spese presunte per aggiornamento catastale (fatte salve diverse quantificazioni, anche da parte dei pubblici uffici proposti): € 5.000,00

Pertanto, pur essendo i beni correttamente identificati ai fini del trasferimento, non si dichiara la conformità catastale.

## **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il lotto di vendita è situato in Via Eridania nel comune di Occhiobello.

Caratteristiche zona: D1D - zona artigianale commerciale di completamento

Area urbanistica: a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali, produttive

Importanti centri limitrofi: il bene si trova a metà strada tra i capoluoghi di Ferrara e Rovigo, inoltre è posto in adiacenza al casello dell'autostrada A13.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da un comune di circa 12.000 abitanti, fra i quali scuola materna, elementare e media, ambulatorio medico, farmacie, negozi al dettaglio, luoghi di culto e di aggregazione, ecc..



### 3. STATO DI POSSESSO:

Il compendio oggetto di stima risulta attualmente occupato dalla [REDACTED] in virtù di n. 3 **contratti di sub-locazione** intercorsi con le società conduttrici dei beni [REDACTED] in data 30/10/2023 .

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo è emerso che le [REDACTED] risultano essere attuali conduttrici dei beni staggiti in virtù dei seguenti contratti di locazione intercorsi con le proprietà:

- **Contratto di locazione n. 759 serie 3t stipulato il 01/02/2019 registrato a Rovigo il 18/02/2019** in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 16/02/2024.

Stipulato tra le parti:

[REDACTED]

La locazione ha durata di 6 anni, con inizio dalla data del 01/02/2019 fino alla data del 31/01/2025, tacitamente rinnovabile alle medesime condizioni, di 6 anni in 6 anni.

Il canone annuo di locazione è pattuito di comune accordo in € 12.000,00 oltre IVA di legge, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 1.000,00 oltre IVA.

Il contratto ha ad oggetto una porzione del più ampio edificio ad uso artigianale sito nel Comune di Occhiobello Via Eridania 48, ubicato all'interno del complesso immobiliare censito al NCEU di Occhiobello al Foglio 21 mappale 245 sub 1, cat. D8, RC Euro 11.551,18; più precisamente: un locale artigianale di mq 260 circa da destinarsi ad uso esclusivo di officina per la manutenzione e riparazione di motoveicoli in genere, completo di ufficio climatizzato e di un blocco servizi composto da antibagno e due wc.

- **Contratto di locazione n. 1132 serie 3t stipulato il 12/02/2016 registrato a Rovigo il 09/03/2016** in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 16/02/2024.

Stipulato tra le parti

[REDACTED]

La locazione ha durata di 6 anni, con inizio dalla data del 12/02/2016 fino alla data del 11/02/2022, tacitamente rinnovabile alle medesime condizioni, di 6 anni in 6 anni.

Il contratto è stato prorogato presso l'Agenzia delle Entrate sino al 12/02/2028

Il canone annuo di locazione è pattuito di comune accordo in € 5.400,00 oltre IVA di



legge, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 450,00 oltre IVA.

Il contratto ha ad oggetto una porzione del più ampio edificio ad uso artigianale sito nel Comune di Occhiobello Via Eridania 48, ubicato all'interno del complesso immobiliare censito al NCEU di Occhiobello al Foglio 21 mappale 245 sub 1, cat. D8, RC Euro 11.551,18; più precisamente: un locale commerciale della superficie lorda di 396 mq circa, da destinarsi ad uso esclusivo di mostra per la vendita di autoveicoli e motoveicoli in genere e dei relativi accessori, comprensivo di un archivio, un ripostiglio e un anti-wc, mentre gli spazi esterni rimarranno di uso comune a tutto il complesso immobiliare.

- **Contratto di locazione n. 3092 serie 3t stipulato il 01/08/2016 registrato a Rovigo il 10/08/2016 in data anteriore** alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 16/02/2024.

Stipulato tra le parti

[REDACTED]

La locazione ha durata di 6 anni, con inizio dalla data del 01/08/2016 fino alla data del 31/07/2022, tacitamente rinnovabile alle medesime condizioni, di 6 anni in 6 anni.

Il contratto non è stato formalmente prorogato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Il canone annuo di locazione è pattuito di comune accordo in € 30.000,00 oltre IVA di legge, da pagarsi in due rate semestrali anticipate di € 15.000,00 oltre IVA.

Il contratto ha ad oggetto una porzione del più ampio edificio ad uso artigianale sito nel Comune di Occhiobello Via Eridania 48, ubicato all'interno del complesso immobiliare censito al NCEU di Occhiobello al Foglio 21 mappale 245 sub 1, cat. D8, RC Euro 11.551,18; e composta da un autosalone completo di locali ad uso mostra, uffici, archivi, magazzini, autofficina, locali accessori, tettoie, proservizi e piazzali esterni per l'esposizione e la sosta degli autoveicoli.



**Congruità dei canoni di locazione**

Prendendo come riferimento i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, emerge che nella zona ove ricade il cespite e per fabbricati di analoga tipologia, i canoni di locazione mensili si attestano su valori ricompresi tra 1,3 €/mq e 4,6 €/mq a seconda della destinazione d'uso e dello stato di conservazione.

**Locali a destinazione commerciale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	390	490	L	1,5	2	L
Negozi	NORMALE	800	1100	L	3,3	4,6	L

**Locali a destinazione produttiva**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	350	500	L	1,3	1,8	L
Capannoni tipici	NORMALE	390	490	L	1,5	2	L
Laboratori	NORMALE	390	490	L	1,5	2	L

A tal riguardo, tenuto conto dell'epoca di costruzione dei fabbricati, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle effettive destinazioni d'uso e considerando che nel corso del sopralluogo è stato possibile accertare come i beni, in particolare i locali ad uso magazzino ed officina di cui al corpo di fabbrica principale, necessitano di alcuni interventi di manutenzione afferenti sia alla parte edile, sia agli impianti, si ritiene congruo assumere per ciascuno dei tre contratti di locazione i seguenti canoni mensili unitari, che moltiplicati per le superfici dei beni portano alla determinazione del "giusto prezzo" ai fini della valutazione di congruità nei termini dell'art. 2923 c3 del CC:

Contratto n. 759 serie 3 t: 260 mq x 2,00 €/mq x mese= 520,00 €/mese

Contratto n. 1132 serie 3 t: 350 mq x 1,50 €/mq x mese= 525,00 €/mese

Contratto n. 3092 serie 3 t: 2.400 mq x 1,50 €/mq x mese= 3.600,00 €/mese



A questo punto è possibile verificare la congruità dei canoni praticati:

Contratto n. 759 serie 3 t:

canone mensile praticato 1.000,00 €/mese > 347,00 €/mese (=2/3x520,00 €/mese)

Contratto n. 1132 serie 3 t:

canone mensile praticato 450,00 €/mese > 350,00 €/mese (=2/3x525,00 €/mese)

Contratto n. 3092 serie 3 t:

canone mensile praticato 2.500,00 €/mese > 2.400,00 €/mese (=2/3x3.600,00 €/mese)

**Essendo i canoni mensili praticati non inferiori di un terzo al giusto prezzo, ne deriva che gli stessi possono considerarsi CONGRUI.**

### **Sublocazione dei cespiti**

Previa autorizzazione della società locataria [REDACTED], firmata e datata 17/03/2022, le società conduttrici [REDACTED] in data 30/10/2023 hanno a loro volta concesso in sub-locazione i cespiti alla [REDACTED] attuale utilizzatrice del compendio oggetto di stima.

### **Ulteriori precisazioni**

Si evidenzia inoltre che i [REDACTED] risiedono all'interno delle unità immobiliari contraddistinte al mapp. 245, subb 2 e 3, di proprietà della [REDACTED] e ricavate al primo piano del corpo di fabbrica principale del compendio staggito, non oggetto di pignoramento.

## **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:*

Il sedime e l'area di corte, catastalmente individuati al NCT fg. 21 p.lla 245 (ente urbano), relativamente alla sola quota pari a 460/4869 in capo a [REDACTED], risultano gravati dalle seguenti formalità:

- Ipoteca giudiziale a favore di Cassa di Risparmio del Veneto iscritta a Rovigo in data 17/02/2017 ai nn. R.G. 1282, R.P. 198. derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova Rep. n. 278/2017 in data 08/02/2017
- Ipoteca giudiziale a favore di Unicredit spa iscritta a Rovigo in data 02/01/2014 ai nn. R.G. 11, R.P. 1 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rovigo Rep. n. 3384 in data 28/12/2013
- Ipoteca giudiziale a favore di RovigoBanca Credito Cooperativo Soc. Coop. iscritta a Rovigo in data 22/04/2014 ai nn. R.G. 2525, R.P. 346 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rovigo Rep. n. 517 in data 16/04/2014



4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa*  
Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

- *Vincolo di non edificabilità*

A favore: Comune di Occhiobello, Contro: [REDACTED]  
Atto notaio Mauro Coppola 03/05/1984 Rep. 829  
Trascritto a Rovigo 10/05/1984 RG 3475 RP 2643  
Gravante sui beni all'epoca catastalmente identificati al NCT fg. 21 mapp. 321, 322, 343, 344, 345, 245, 243, 152

- *Vincolo di non edificabilità*

A favore: Comune di Occhiobello, Contro: [REDACTED]  
Atto notaio Mauro Coppola 16/04/1986 Rep. 4073  
Trascritto a Rovigo 15/05/1986 RG 3384 RP 2472  
Gravante sui beni all'epoca catastalmente identificati al NCT fg. 21 mapp. 321, 322, 343, 344, 345, 245, 243, 152

- *Vincolo di non edificabilità*

A favore: Comune di Occhiobello, Contro: [REDACTED]  
Atto notaio Mauro Coppola 07/04/1987 Rep. 6353  
Trascritto a Rovigo 27/04/1987 RG 3116 RP 2331  
Gravante sui beni all'epoca catastalmente identificati al NCT fg. 21 mapp. 321, 322, 343, 344, 345, 245, 243, 152

- *Vincolo di non edificabilità*

A favore: Comune di Occhiobello, Contro: [REDACTED]  
Atto notaio Mauro Coppola 24/10/1990 Rep. 21924  
Trascritto a Rovigo 23/11/1990 RG 8713 RP 6214  
Gravante sui beni all'epoca catastalmente identificati al NCT fg. 21 mapp. 321, 322, 343, 344, 345, 245, 243, 152

- *Vincolo di non edificabilità*

A favore: Comune di Occhiobello, Contro: [REDACTED]  
Atto notaio Dott. Alessandro Ballarin 30/07/2003 Rep. 3648  
Trascritto a Rovigo 29/08/2003 RG 8751 RP 5167  
Gravante sul bene catastalmente identificato al NCT fg. 21 mapp. 245





#### 4.1.4 Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:

- Si richiama l'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Gian Luigi Maioli del 12/06/1992 Rep. 43687, trascritto a Rovigo l'11/07/1992 RG 5607 RP 4054 relativo al mappale 474 del fg. 21, stipulato in favore di [REDACTED], contro [REDACTED], ove è specificato:

*“La società [REDACTED] ha costituito a carico del mapp. 474 ed a favore dell'immobile individuato nel NCT di Occhiobello al fg. 21 con il mappale 245 di mq 17317 di proprietà della [REDACTED], che ha accettato, una servitù di passaggio e transito, perpetua, incondizionata e gratuita.”*

- Si richiama l'atto di vendita del Notaio Gian Luigi Maioli del 28/09/1998 Rep. 56636, trascritto a Rovigo l'08/10/1998 RG 7380 RP 5066 relativo al mappale 534 del fg. 21, stipulato in favore di [REDACTED], contro [REDACTED], ove è specificato:

*“La parte venditrice si è riservata il diritto di accesso e regresso, con mezzi e persone, sull'area di cui al quadro B, da esercitarsi attraverso un passo carraio della larghezza di m. 5 lineari, che sarà ricavato nella futura recinzione sul nuovo confine tra le proprietà, da eseguirsi a cura e spese della parte acquirente con l'utilizzo dei pannelli prefabbricati attualmente insistenti sui lati est ed ovest del lotto; dette opere saranno eseguite in concomitanza dei lavori che la parte acquirente andrà a realizzare sull'area in oggetto”.*

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

- *Ipoteca giudiziale a favore di*

**CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA**

contro

[REDACTED]

derivante da decreto ingiuntivo  
emesso dal Tribunale di Padova Rep. n. 278/2017  
in data 08/02/2017,  
iscritta a Rovigo in data 17/02/2017 ai nn. R.G. 1282, R.P. 198.  
Importo totale: € 500.000,00; Importo Capitale: € 479.440,42

L'ipoteca colpisce, oltre ad altro:

- la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così catastalmente identificati al Censuario di Occhiobello:

NCEU: Fg. 21 P.IIa 245 Sub. 1, P.IIa 355



#### 4.2.2 *Pignoramenti:*

- *A favore di*

**YODA SPV SRL**

contro [REDACTED]

derivante da atto esecutivo o cautelare

a rogito Ufficiale Giudiziario, Rep. n. 64 in data 12/01/2024,  
trascritto a Rovigo in data 16/02/2024 ai nn. RG. 1229, R.P. 886.

Il pignoramento colpisce:

- la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così catastalmente identificati al Censuario di Occhiobello:

NCEU: Fg. 21 P.IIa 245 Sub. 1, P.IIa 355

#### 4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Non ne risultano

#### 4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Non ne risultano

#### 4.2.5 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

Si allegano le visure di aggiornamento precisando che non sussistono variazioni rispetto alla relazione notarile ex art. 567 secondo comma c.p.c. in atti.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### ***Attestazione Prestazione Energetica:***

Da ricerche effettuate sul portale della Regione Veneto si rileva la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica afferente ai beni staggiti n. 71546/2014 del 07/04/2014, il quale, attesa la validità decennale del documento, risulta decaduto.

#### ***Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:***

Il bene rispetta i requisiti finalizzati a consentire l'accesso ai soggetti diversamente abili e dotati di sedia a ruote.

#### ***Ulteriori avvertenze:***

- Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. (in particolare, dalla legge 3 agosto 2013 n.90), si precisa che i fabbricati sono sprovvisti della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e che l'acquirente dovrà tenere conto di tale circostanza.

- I confini attualmente non materializzati in loco dovranno essere identificati in contraddittorio con le proprietà finitime mediante un rilievo topografico dei luoghi.



- È presente materiale soggetto a bonifica o trattamenti speciali, tra i quali figurano esservi lastre di eternit in copertura, vecchi pneumatici, olio esausto, vecchie batterie, rottami di autoveicoli e parti meccaniche in genere, con avvertenza che non sono state svolte indagini geologiche e geotecniche, per cui non è possibile escludere la presenza di materiale inquinante anche nel suolo.

- Fatto salvo quanto precedentemente indicato al paragrafo 4.1.4, non si esclude l'eventuale presenza di ulteriori servitù, anche ex art. 1062 c.c., sebbene non trascritte nei pubblici registri immobiliari.

A tal riguardo si evidenzia che nei contratti di locazione riportati ai precedenti paragrafi ed in particolare nel contratto n. 3092 serie 3 t è precisato che il vialetto di accesso da via Eridania rimane di uso comune con le altre attività e le unità abitative al 1° piano presenti all'interno del complesso staggito e non oggetto di pignoramento.

Di tutti gli aspetti precedentemente elencati, se ne tiene forfetariamente conto nella stima del bene, segnalando inoltre che in caso di eventuali ulteriori aspetti/vizi/difformità non emersi nel corso delle operazioni peritali e non approfonditi nel presente elaborato, si applica al valore di stima dell'immobile una decurtazione del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie dovute all'immediatezza della vendita giudiziaria.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il bene oggetto di stima risulta attualmente intestato alla [REDACTED] in virtù dell'"atto di conferimento di [REDACTED] ai sensi dell'art. 29 c. 1 della legge 30 Dicembre 1991 n. 413" intercorso con i [REDACTED], di cui alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Mauro Coppola del 10/09/1992 Rep. 30766, trascritto a Rovigo il 08/10/1992 RG 7677 RP 5606.

Alla [REDACTED] il terreno sul quale è poi stato edificato il compendio che ricomprende i beni staggiti è pervenuto dai [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita del Notaio Roberto Baracchi del 27/07/1973 Rep. 3455, trascritto a Rovigo il 28/07/1973 RG 4238 RP 3382.



## 7. PROFILI AUTORIZZATIVI:

A seguito di formale istanza di accesso agli atti ed alla conseguente ricerca presso i propri archivi, il Comune di Occhiobello ha prodotto allo scrivente perito le seguenti informazioni:

### 7.1 Autorizzazioni edilizie:

#### 1) Licenza n. 25 del 22/05/1973

Intestata a: [REDACTED] poi volturata a [REDACTED]

Lavori di: costruzione di un fabbricato da adibirsi ad autofficina, uffici e abitazione

Rilasciata: 22/05/1973 prot. 3317 pratica n. 25

Variante: 108/61/B del 10/06/1976 (capannone artigianale)

Licenza d'uso parziale relativa al solo capannone uso autofficina del 15/02/1977

Variante: pratica n. 124 prot. 9571 del 01/12/1978

Abitabilità: 23/01/1980

Note: A seguito dell'istanza di accesso atti, l'UT Comunale non ha prodotto allo scrivente copia della succitata variante "intermedia" 108/61/B

#### 2) Concessione Edilizia n. 64 del 05/12/1979

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: ampliamento capannone esistente

Rilasciata: 05/12/1979 prot. 4994 pratica n. 64

Abitabilità: 30/10/1982

#### 3) Concessione Edilizia n. 30 del 11/05/1984

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: costruzione di n. 2 tettoie in aderenza al capannone esistente

Rilasciata: 11/05/1984 prot. 2238 pratica n. 30

#### 4) Concessione Edilizia n. 169 del 18/10/1985

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: sostituzione di un tratto di recinzione esistente

Rilasciata: 18/10/1985 prot. 11005/985 pratica n. 169

#### 5) Richiesta di condono edilizio ex L. 47/1985 n. 1115

Intestata a: [REDACTED]

Presentato: 30/09/1986 prot. 13899 pratica n. 1115

Note: Si riscontra una richiesta di integrazioni dell'UT Comunale in data 02/11/1990 prot. 16833:



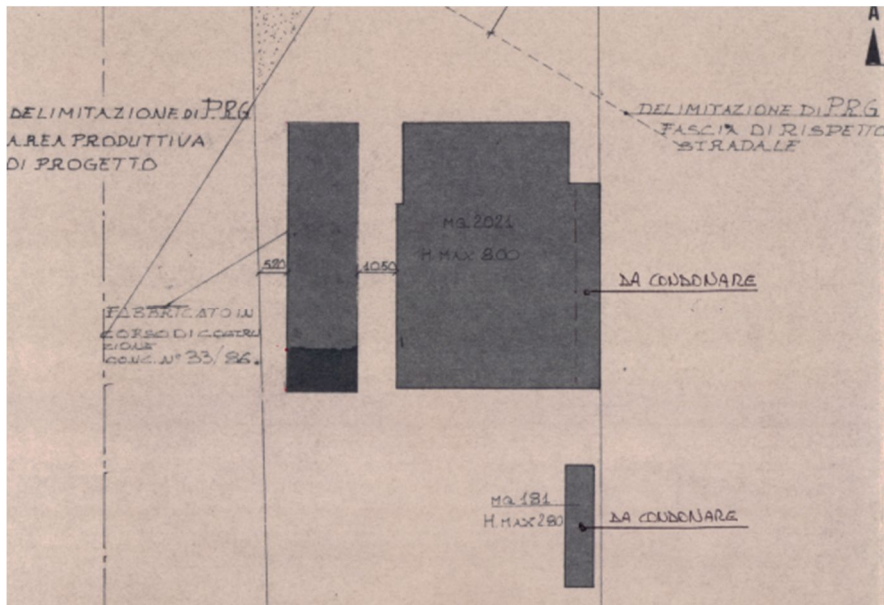
In ordine alla Vostra richiesta di condono edilizio presentata in data 30/9/86, si comunica che la pratica dovrà essere integrata con:

- a N. marche da bollo da L. 5.500;
- b Dichiarazione d'assenso al costruire di proprietari ed inquilini;
- c Atto notorio o dichiarazione sostitutiva di notorietà;
- d Ricevuta d'accatastamento con relative planimetrie;
- e Parere della Commissione Provinciale dei Beni Ambientali;
- f Parere dei competenti Uffici del Magistrato per il Po;
- g Piante e sezioni quotate dell'alloggio;
- h Documentazione fotografica;
- i Tavole planimetriche dell'accatastamento;
- l Attestazione dei versamenti delle rate dell'oblazione;
- m Autorizzazione dell'Intendenza di Finanza;
- n Relazione tecnica con elaborati quotati delle opere abusive e del ~~condono~~
- o Computo metrico delle opere abusive;
- p Atto di proprietà;
- q Atto notorio dichiarante la condizione di imprenditore agricolo a titolo principale o diverso e se la costruzione è in funzione del fondo o diverso dei proprietari;

Dunque, non è stata rilasciata la concessione edilizia a sanatoria e la pratica di condono deve tuttora essere definita.

Nel fascicolo della pratica sono presenti i soli modelli 47/85 ed il pagamento dell'oblazione, mentre non si rilevano gli elaborati grafici, la documentazione fotografica e la relazione tecnica, pertanto, non è dato sapere l'oggetto della pratica di condono.

Tuttavia, da un esame della successiva CE 33/1986, nell'elaborato grafico di progetto, vengono individuate due superfetazioni "da condonare", afferenti ad una porzione di tettoia posta sul lato est del corpo di fabbrica principale – sanata successivamente con la pratica n. 58 del 1999 – e ad un manufatto accessorio collocato a sud in posizione distaccata, attualmente adiacente alla tettoia edificata in epoca successiva.



Estratto progetto CE 33/1986

**5) Concessione Edilizia n. 33 del 07/05/1986**

Intestata a: [REDACTED]  
Lavori di: costruzione di un capannone artigianale  
Rilasciata: 07/05/1986 prot. 11004/85 pratica n. 33  
Variante n. 35 prot 12422 del 13/05/1987  
Variante n. 271 prot. 12397 del 05/11/1987  
Agibilità del 30/06/1988

**6) Concessione a sanatoria n. 175 del 23/08/1991**

Intestata a: [REDACTED]  
Per cambio di destinazione d'uso non sostanziale non autorizzato  
Rilasciata: 23/08/1991 prot. 8125/90 pratica n. 175  
Note: da un raffronto con gli elaborati di progetto relativi alle precedenti CE, si riscontra una diversa conformazione interna dei luoghi anche per la porzione di fabbricato non oggetto di sanatoria.

**7) Concessione edilizia n. 176 del 02/02/1991**

Intestata a: [REDACTED]  
Lavori di: costruzione di una tettoia  
Rilasciata: 02/02/1991 prot. 16857/89 pratica n. 176  
Agibilità: n. 38/1995 del 13/10/1995 pratica n. 68/1994

**8) Concessione in sanatoria per condono n. 58**

Intestata a: [REDACTED]  
Per costruzione di tettoia sul lato est di profondità superiore a quella indicata nel progetto di cui alla CE 30/1984, chiusura di una tettoia sul lato ovest con conseguente realizzazione di nuovi ambienti a destinazione commerciale in assenza di concessione edilizia.  
Presentazione: 28/02/1995 prot. 2873  
Rilasciata: 25/06/1999 prot. 2873 n. 58  
Agibilità: 25/06/1999

**9) Segnalazione certificata di inizio attività**

Intestata a: [REDACTED]  
Lavori di: adeguamento sismico.  
Presentazione: 12/09/2014 prot. 0019953  
Note: non si rileva il certificato di collaudo finale a chiusura della pratica

**10) Pratica CILA SUAP n. [REDACTED]-1111**

Intestata a: [REDACTED]  
Lavori di realizzazione di una nuova parete divisoria in cartongesso  
Presentazione: 21/09/2015 prot. 21025  
Note: non si riscontra il certificato di collaudo finale a chiusura della pratica



## 7.2 Conformità Edilizia:

Premettendo che i disegni allegati alle pratiche edilizie esaminate, specialmente quelle maggiormente datate, si presentano in parte non quotati o riportano alcune incongruenze, che, così come esposto ai punti precedenti, la variante "intermedia" alla CE 25/1977 non è stata rinvenuta dall'UT Comunale e richiamando quanto riportato ai punti precedenti, in particolare per ciò che concerne la pratica di condono ex legge 47/1985 tuttora incompleta e da definire, si ritiene che lo stato di fatto dei fabbricati in oggetto trovi sostanziale rispondenza negli elaborati grafici allegati ai succitati titoli edilizi, fatta eccezione per:

- Variazioni delle dimensioni dei vani, della loro distribuzione e diverse altezze interne a seguito della realizzazione di alcune partizioni, rifodere e controsoffittature, in particolare all'interno dei locali adibiti ad autofficina collocati ad ovest e di quelli ricavati nel corpo di fabbrica principale, la cui attuale conformazione, diversa da quanto riportato nelle concessioni che ne hanno consentito l'edificazione e l'ampliamento, viene sommariamente rappresentata per la prima volta nella CE a sanatoria n. 175 del 1991, sebbene la pratica avesse ad oggetto altre irregolarità.
- Variazioni della forometria interna ed esterna dei diversi fabbricati facenti parte del complesso.
- Maggiore larghezza e diversa altezza della tettoia posta ad est e dei locali adibiti ad uffici e magazzino disposti ad ovest, già oggetto di sanatoria edilizia di cui alla pratica di condono n. 58
- Il manufatto a carattere accessorio posto a sud del compendio staggito, in adiacenza alla tettoia per il ricovero dei mezzi, non figura in nessuna pratica edilizia esaminata, tuttavia, così come riportato al punto 4 del precedente paragrafo, esso parrebbe essere oggetto della succitata pratica di condono ex Legge 47/1985 n. 1115 sebbene la stessa risulti tuttora da definire, nonché priva degli elaborati grafici tesi a rappresentare gli abusi oggetto di regolarizzazione.
- Presenza di una tettoia in legno "car-port" lungo il lato est del lotto, a distanza non regolamentare dal confine.

Premettendo che la regolarizzazione di tali difformità, laddove consentita in virtù dei vigenti strumenti urbanistici, potrà essere accertata e quantificata solo previa presentazione di apposita pratica edilizia, in via del tutto indicativa si ritiene che l'importo complessivo presunto per oneri, spese e costi correlati alla:

- sanatoria e/o fiscalizzazione di tali opere
- eventuale integrazione della pratica di condono ex legge 47/1985 pos. 1115
- eventuali rimesse in pristino stato delle superfetazioni abusive

ammonti a € 15.000,00 (fatte salve ulteriori diverse quantificazioni e decisioni tecniche, anche da parte dei pubblici uffici competenti).

Non si dichiara la conformità edilizia.

## 7.3 Conformità Urbanistica:

Strumento urbanistico approvato: PRG – PI

Zona D1D – artigianale, commerciale di completamento, art. 5.15 NTO

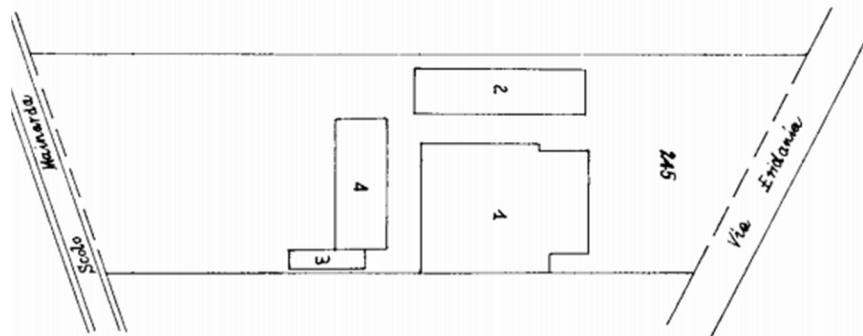


Descrizione: **Quota di 1/1 di proprietà relativa ad un'unità immobiliare ad uso artigianale/commerciale, distribuita al piano terra e composta da uffici, sale mostre, magazzini, officine, sita in Occhiobello, Via Eridania 48.**

Trattasi dell'intera piena proprietà di un complesso immobiliare adibito a concessionaria di auto e moto, con annessi uffici, sale mostre, magazzini e officine, originariamente edificato nel 1973, cui hanno fatto seguito negli anni ulteriori ampliamenti, modifiche interne ed esterne, condoni e sanatorie sino al 2015.

Tramite un ingresso carraio ubicato su Via Eridania è possibile accedere all'ampia area esterna, adibita parte a corte, parte a parcheggio per veicoli, parte a spazio di manovra, il cui vialetto di accesso da Via Eridania risulta essere di uso comune con le ulteriori unità immobiliari di cui ai sub 2 e 3 non oggetto di pignoramento, sulla quale insistono i quattro corpi di fabbrica facenti parte del compendio oggetto di stima, numerati da 1 a 4 nella planimetria presente in banca dati dell'Agenzia del Territorio, cui si fa riferimento per una più rapida consultazione.

Il bene presenta un accesso secondario anche sul lato sud, in corrispondenza del mapp. 534, appartenente ad altra ditta, sul quale grava una servitù in favore del mapp. 235 di cui all'atto di vendita del Notaio Gian Luigi Maioli del 28/09/1998 Rep. 56636, trascritto a Rovigo l'08/10/1998 RG 7380 RP 5066



PLANIMETRIA GENERALE scala 1: 2000

### Immobile 1

Si tratta del corpo di fabbrica principale, il quale racchiude al suo interno le sale per l'esposizione dei veicoli, gli uffici, i servizi igienici, i magazzini per le vetture e per i ricambi, l'autofficina, ulteriori locali per l'accettazione dei clienti e la centrale termica comune.

Inoltre, attraverso un vano scala posto in posizione centrale sul lato nord è possibile accedere al piano primo, ove si trovano n. 2 alloggi, attuale residenza degli [REDACTED] [REDACTED] non ricompresi nel pignoramento e non oggetto di stima.

### Immobile 2

Si tratta di un edificio avente come destinazione d'uso autofficina, collocato ad ovest del precedente.

### Immobile 3

Si tratta di un ulteriore fabbricato, di modeste dimensioni, composto da n. 5 vani a destinazione "officina", allo stato attuale in disuso ed in precarie condizioni, relativamente al quale si richiama quanto riportato in precedenza in ordine alla conformità edilizia (pratica di condono n. 1115).





Immobile 4

Si tratta di un fabbricato “al grezzo” autorizzato come tettoia, aperto su tutti e quattro i lati, adibito a ricovero per i veicoli.

Strutturalmente i beni si compongono prevalentemente di strutture prefabbricate ed “in opera” in c.a. e c.a.p., travi in acciaio e tamponamenti in muratura, in pannelli prefabbricati o a intelaiatura metallica.

Le coperture, quasi tutte rivestite con guaine bituminose ardesiate, sono in parte piane, in parte a due falde e realizzate con travi prefabbricate in cemento o con elementi metallici.

La porzione di maggiore ampiezza, adibita a magazzino ed autofficina e ricompresa nel corpo di fabbrica principale (immobile n. 1) è caratterizzata anche da lastre in eternit parzialmente rivestite.

I serramenti, prettamente costituiti da vetrine, vetrate e finestrate “a nastro”, presentano telai in alluminio con vetri doppi e singoli.

Internamente si rilevano, per le zone uffici, il magazzino auto e le sale mostre, pavimenti in ceramica, controsoffittature atte a racchiudere gli impianti, divisori per uffici in metallo e vetro, mentre i locali adibiti ad officina si presentano più spartani, con pavimentazione di tipo “industriale” ed ampie aperture laterali, atte ad accogliere i veicoli in assistenza.

Le pareti sono prevalentemente finite con idropittura, fatta eccezione per le superfici esterne della porzione più recente del corpo di fabbrica n.1, laddove si riscontra un rivestimento in lamiera grigia.

Fatta eccezione per i locali ad uso prettamente accessorio, le zone principali del compendio sono dotate di servizi igienici allestiti e funzionanti.

La tettoia identificata al numero 4 dello schema sopra riportato è costituita da una struttura portante in elementi in cap (del tutto analoga a quella di un capannone) priva di tamponamenti, mentre l’ulteriore superfetazione di cui al punto 3, per quanto potuto riscontrare in loco, si compone di elementi metallici.

Il complesso immobiliare risulta dotato delle più comuni dotazioni impiantistiche, le quali dovranno essere necessariamente interessate da interventi di manutenzione, riordino ed adeguamento alle vigenti norme di sicurezza da parte di ditte specializzate.

Nello specifico si è riscontrata la presenza dei seguenti impianti:

- riscaldamento/raffrescamento mediante l’impiego di diverse pompe di calore elettriche a parete e split a soffitto
- riscaldamento originario composto da una caldaia non funzionante inserita in centrale termica e vetilconvettori a parete e soffitto
- idrico ed elettrico
- rivelazione incendi
- videosorveglianza
- irrigazione per aree esterne a cortile
- aria compressa e aspirazione gas di scarico all’interno dell’autofficina

Complessivamente lo stato di conservazione appare modesto e si rileva la necessità di effettuare numerosi interventi di manutenzione/ristrutturazione/adeguamento di carattere sia edile che impiantistico, finalizzati anche all’efficientamento energetico ed al consolidamento strutturale e sismico.



La superficie esterna lorda parametrata arr.ta del cespite risulta pari a 3.000,00 mq e viene calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti di equiparazione:

Destinazione	SEL (mq)	Coeff.	SEL par.(mq)
Sale mostre	430,00	1	430,00
Magazzino vetture	936,00	1	936,00
Autofficina	450,00	0,8	360,00
Uffici e magazzino ricambi	250,00	1	250,00
Autofficina ovest	913,00	0,8	730,40
Tettoia est	260,00	0,2	52,00
Tettoia sud (struttura in cap)	817,00	0,3	245,10
Manufatto in disuso	180,00	0,15	27,00
<b>SOMMANO</b>			<b>3.030,50</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La zona ove ricade il bene oggetto di stima, unitamente alle peculiari caratteristiche intrinseche dello stesso, non hanno permesso allo scrivente di reperire dati certi di mercato riferiti a fabbricati di analoghe caratteristiche, utili per una valutazione basata sul criterio del confronto.

Si procede dunque nella valutazione attraverso il metodo del costo di costruzione deprezzato (Cost Approach) che si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà mai disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito ed al costo di costruzione dell'edificio, al netto di eventuali deprezzamenti.

**Per il procedimento analitico di determinazione del valore del bene oggetto di stima, si rimanda al tabulato prodotto in allegato al presente elaborato peritale.**

### 8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, conoscenza personale dello scrivente, raffronto con i valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate.

#### A. Valutazione dei corpi

Valutazione dei fabbricati – cost approach:

**Valutazione complessiva del lotto: € 1.067.249,19**

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Complessivo (€)
Complesso commerciale/artigianale	3.000,00	<b>1.067.249,19</b>



**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 160.087,38
Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 20.000,00
Deprezzamento per mancata disponibilità immediata per contratti di locazione opponibili ed in essere 5%	€ 53.362,46

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 833.799,35
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	<b>€ 834.000,00</b>

**Allegati:**

- documentazione catastale
- contratti di locazione e di sub-locazione
- documentazione urbanistica
- atti di provenienza
- ispezione ipotecaria
- documentazione fotografica
- tabulato di valutazione dei beni

15 Maggio 2024

L'Esperto alla stima  
Ing. Enrico Zambon

