
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

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Magazzino con Uffici-Abitazione e terreno agricolo pertinenti
Comune di Villadose

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 Zona Industriale, 38 - Villadose (RO) - 45010

Lotto: 001 - Magazzino con Abitazione

Corpo: A - Magazzino con abitazione

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

CATASTO FABBRICATI

- [REDACTED] - Propr. per 1/1;

* **foglio 17, particella 415, subalterno 9**, scheda catastale in atti dal 20/11/1999, indirizzo Via Zona Industriale, 36, piano T, comune Villadose - Sez. Urb. VI, categoria D/8, rendita € 3.914,74;

* **foglio 17, particella 415, subalterno 8**, scheda catastale in atti dal 20/11/1999, indirizzo Via Zona Industriale, 36, piano T-1, comune Villadose - Sez. Urb. VI, categoria a/3, classe 1, consistenza 5,0 Vani, superficie 99 mq, rendita € 271,14;

CATASTO TERRENI

Area di enti urbani e promiscui,

* **foglio 17, particella 415**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 299;

* **foglio 17, particella 144**, qualità SEMIN ARBOR , classe 2, superficie catastale 4617, reddito dominicale: € 36,99, reddito agrario: € 26,23;

* **foglio 17, particella 147**, qualità BOSCO CEDUO, classe U, superficie catastale 410, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.13;

* **foglio 17, particella 631**, qualità SEMIN ARBOR , classe 2, superficie catastale 386, reddito dominicale: € 3.09, reddito agrario: € 2.19;

Corpo: B - Terreno Agricolo

Categoria: agricolo

- [REDACTED] - Propr. 1/1;

* **foglio 17, particella 960**, qualità SEMIN ARBOR , superficie catastale 4824, reddito dominicale: € 38.65, reddito agrario: € 27.41;

* **foglio 17, particella 969**, qualità SEMIN ARBOR , superficie catastale 4384, reddito dominicale: € 35,12, reddito agrario: € 24,91;

2. Stato di possesso

Bene: Via Zona Industriale, 38 - Villadose (RO) - 45010

Lotto: 001 - Magazzino con Abitazione

Corpo: A - Magazzino con abitazione

Possesso: Occupato da [REDACTED]



con contratto di locazione stipulato in data 25/06/2020 per l'importo di euro 24.000,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrazione telematica DPRO UT ROVIGO del 13/07/2020 Codice identificativo T5Y20T002002000YG Protocollo telematico 20071308420348577.-., scadenza 30/06/2026

Corpo: B - Terreno Agricolo

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Zona Industriale, 38 - Villadose (RO) - 45010

Lotto: 001 - Magazzino con Abitazione

Corpo: A - Magazzino con abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Terreno Agricolo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Zona Industriale, 38 - Villadose (RO) - 45010

Lotto: 001 - Magazzino con Abitazione

Corpo: A - Magazzino con abitazione

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 Zona Industriale, 38 - Villadose (RO) - 45010

Lotto: 001 - Magazzino con Abitazione

Corpo: A - Magazzino con abitazione

Comproprietari:

Corpo: B - Terreno Agricolo

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Zona Industriale, 38 - Villadose (RO) - 45010

Lotto: 001 - Magazzino con Abitazione

Corpo: A - Magazzino con abitazione

Misure Penali: Non specificato

Corpo: B - Terreno Agricolo

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Zona Industriale, 38 - Villadose (RO) - 45010



Lotto: 001 - Magazzino con Abitazione

Corpo: A - Magazzino con abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Terreno Agricolo

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Zona Industriale, 38 - Villadose (RO) - 45010

Lotto: 001 - Magazzino con Abitazione

Valore complessivo intero: € 370.000,00 (trecentosettantamila/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 : AC-CEDA 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 potr 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 potr 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; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta dingresso. 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 risparmio 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 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 ipo-



catastale predisposta dal creditore precedente; 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 precedente 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 precedente, 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 precedente. 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 nonchè 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



Beni in Villadose (RO)
Località/Frazione
Via Zona Industriale, 38

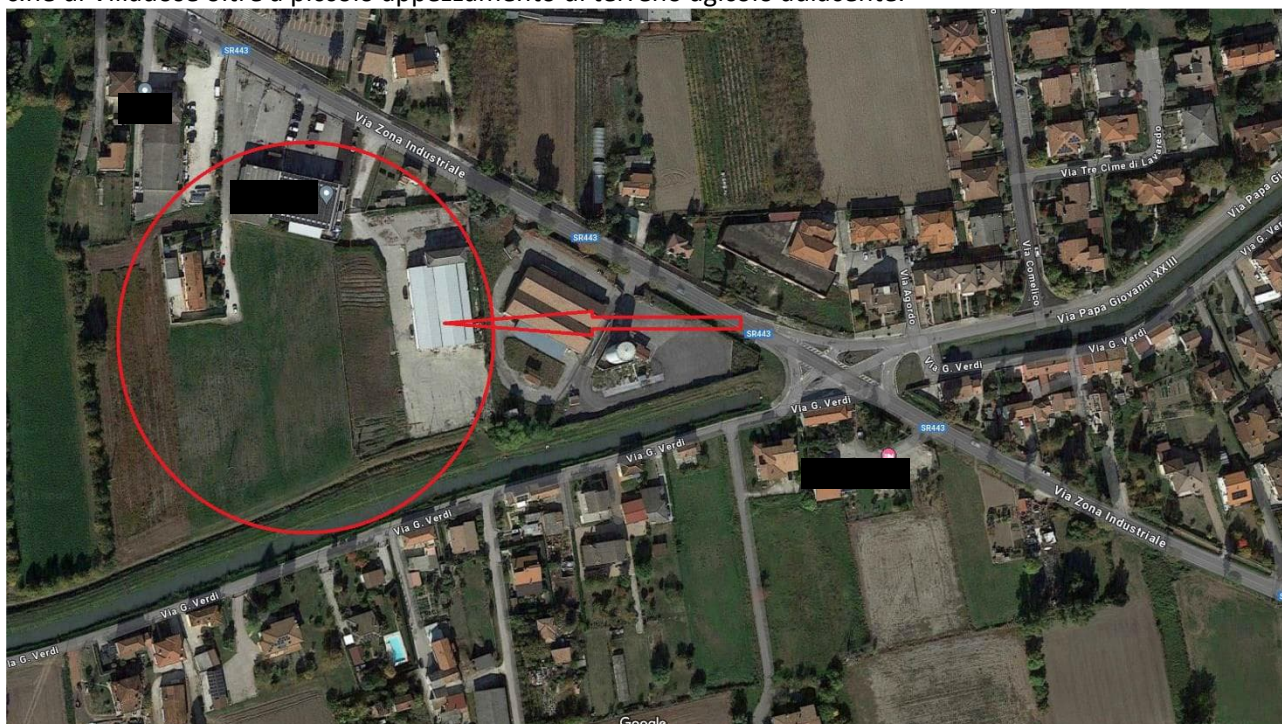
Lotto: 001 - Magazzino con Abitazione

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Capannone destinato a magazzino con pertinenti uffici e abitazione sito in Zona Artigianale Commerciale del c.ne di Villadose oltre a piccolo appezzamento di terreno agricolo adiacente.



Identificativo corpo: A - Magazzino con abitazione.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Zona Industriale, 38

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

COMUNE DI VILLADOSE

Intestazione:

- [REDACTED] - Propr. per 1/1;

* foglio 17, particella 415, subalterno 9, scheda catastale in atti dal 20/11/1999, indirizzo Via Zona Industriale, 36, piano T, comune Villadose - Sez. Urb. VI, categoria D/8, rendita € 3.914,74;

Derivante da: VARIAZIONE del 20/11/1999 Pratica n. 21678 in atti dal 20/11/1999 AMPLIAMENTO - DEMOLIZIONE PARZIALE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -



RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO (n. 2878.1/1999); CONFERMA SOPRALLUOGO (n. 3449.1/2000);

* **foglio 17, particella 415, subalterno 8**, scheda catastale in atti dal 20/11/1999, indirizzo Via Zona Industriale, 36, piano T-1, comune Villadose - Sez. Urb. VI, categoria a/3, classe 1, consistenza 5,0 Vani, superficie 99 mq, rendita € 271,14;

Derivante da: VARIAZIONE del 20/11/1999 Pratica n. 21678 in atti dal 20/11/1999 AMPLIAMENTO - DEMOLIZIONE PARZIALE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO (n. 2878.1/1999); CONFERMA SOPRALLUOGO (n. 3449.1/2000);

Identificato al catasto Terreni:

COMUNE DI VILLADOSE

Intestazione:

- [REDACTED] - Propr. 1/1;

* **foglio 17, particella 144**, qualità SEMIN ARBOR , classe 2, superficie catastale 4617, reddito dominicale: € 36,99, reddito agrario: € 26,23;

Derivante da: Impianto meccanografico del 21/04/1976. VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/10/1988 in atti dal 22/01/1990 (n. 151088);

Identificato al catasto Terreni:

* **foglio 17, particella 147**, qualità BOSCO CEDUO, classe U, superficie catastale 410, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.13;

Derivante da: Impianto meccanografico del 21/04/1976. VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/10/1988 in atti dal 22/01/1990 (n. 151088);

* **foglio 17, particella 631**, qualità SEMIN ARBOR , classe 2, superficie catastale 386, reddito dominicale: € 3.09, reddito agrario: € 2.19

Derivante da: - FRAZIONAMENTO del 14/04/1969 in atti dal 15/05/1980 (n. 3180); - FRAZIONAMENTO del 09/07/1974 in atti dal 06/11/1981 (n. 26081);

Nota: accesso alla proprietà.

Area di enti urbani e promiscui

* **foglio 17, particella 415, qualità ENTE URBANO**, superficie catastale 2990

Derivante da: - TIPO MAPPALE del 29/12/1999 Pratica n. 20337 in atti dal 29/12/1999 (n. 3802.1/1999);

Confini: dell'intero corpo: A nord Strada Statale 443,ragioni proprietà mn. 677, 414, 232; a est ragioni proprietà mn. 236, 245; a sud scolo consorziale; a ovest STESSA DITTA 960, 948.-

Note: Trattasi di area di sedime e di pertinenza dell'edificato magazzino.-

Conformità catastale:

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

La tettoia aperta indicata nella planimetria catastale agli atti non risulta presente sul posto. Porta di collegamento tra il magazzino ed il sottoscala di accesso all'abitazione del piano primo non rappresentata.-

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**Identificativo corpo: B - Terreno Agricolo.**

agricolo sito in Via Zona Industriale, 38

Quota e tipologia del diritto

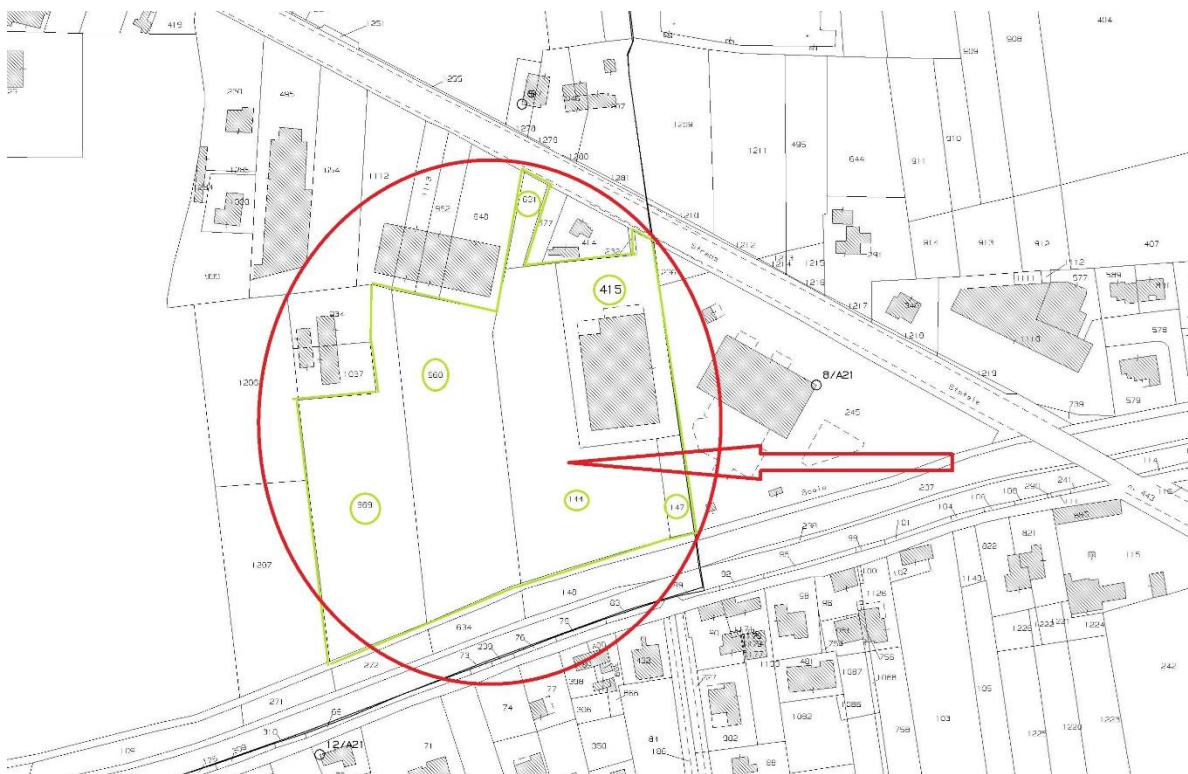
1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Terreni:****COMUNE DI VILLADOSE**Intestazione:

- [REDACTED] - Propr. 1/1;

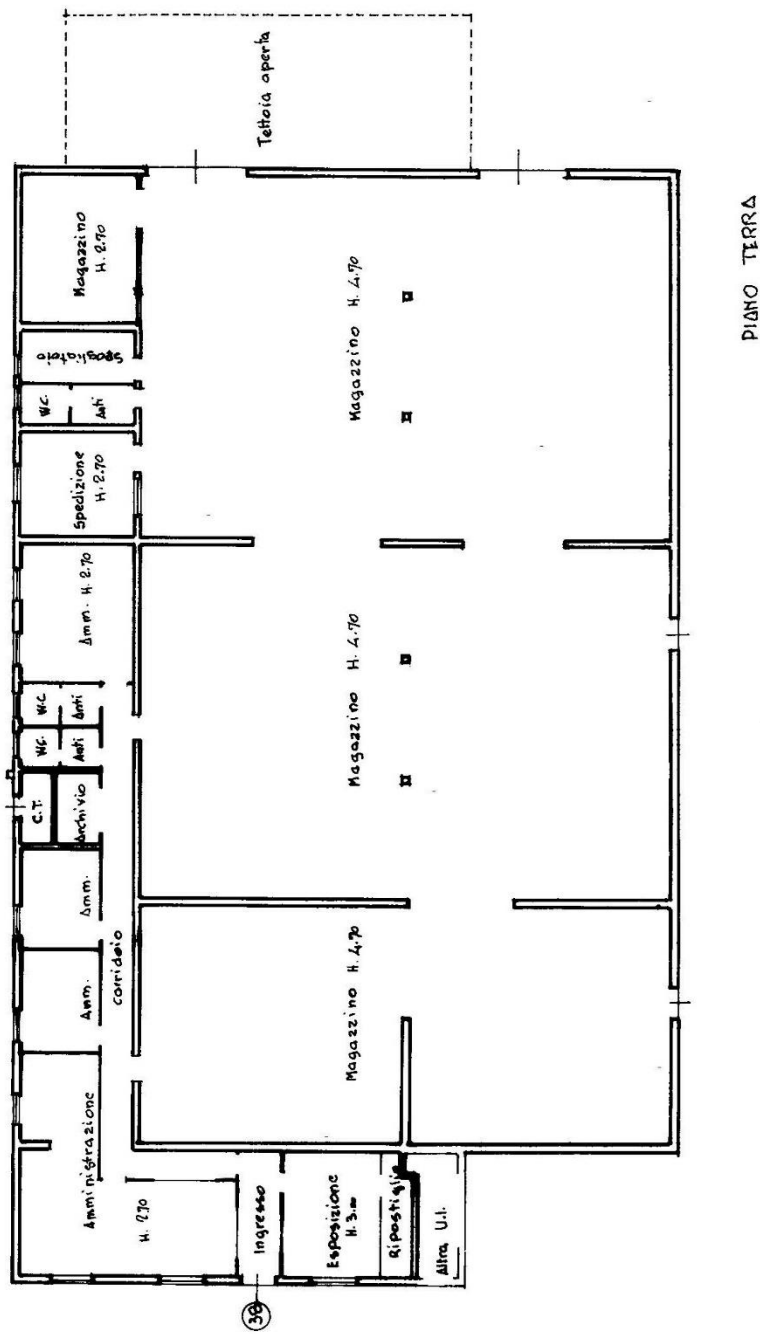
* **foglio 17, particella 960**, qualità SEMIN ARBOR , superficie catastale 4824, reddito dominicale: € 38.65, reddito agrario: € 27.41;Derivante da: FRAZIONAMENTO del 05/02/1991 in atti dal 05/081995 (n. 190.2/1991).-* **foglio 17, particella 969**, qualità SEMIN ARBOR , superficie catastale 4384, reddito dominicale: € 35,12, reddito agrario: € 24,91Derivante da: FRAZIONAMENTO del 05/02/1991 in atti dal 05/081995 (n. 190.2/1991).-Confini: A nord Ragioni propr. mn. 1037,1112,1113,952,948; E est m.n. 144 stessa ditta; a sud scolo consorziale; a ovest ragioni propr mn. 1206, 1207.-

note: Il terreno è chiaramente individuabile sulla scorta della descrizione agli atti del Catasto terreni nonchè dalla planimetria alla quale è sostanzialmente conforme. Tuttavia sarà opportuno effettuare una verifica dei confini con le proprietà limitrofe.

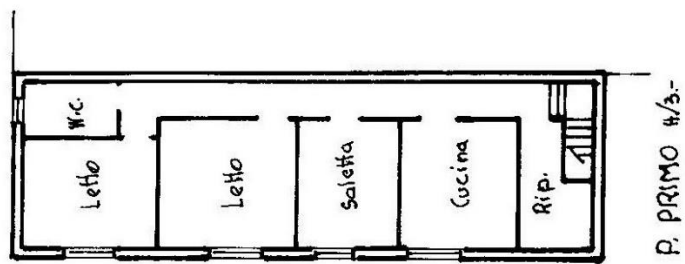
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Estratto di mappa Catasto Fabbricati

C.ne di Villadose (RO) Foglio 17 mn 631, 415, 144, 147, 960, 969;



Magazzino con uffici e accessori



Abitazione Piano Primo



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Capannone destinato a magazzino con pertinenti uffici e abitazione sito in Zona Artigianale Commerciale del c.ne di Villadose oltre a piccolo appezzamento di terreno agricolo adiacente.

Caratteristiche zona: artigianale normale

Area urbanistica: artigianale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Prospiciente la Strada Regionale n. 443 Rovigo-Adr

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Dista a circa 8 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:

Identificativo corpo: A - Magazzino con abitazione

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Villadose (RO), Via Zona Industriale, 38

Occupato da [REDACTED] con contratto di

locazione stipulato in data 25/06/2020 per l'importo di euro 24.000,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registra-

zione telematica DPRO UT ROVIGO del 13/07/2020 Codice identificativo T5Y20T002002000YG

Protocollo telematico 20071308420348577.- .

Scadenza 30/06/2026.-

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Identificativo corpo: B - Terreno Agricolo

agricolo sito in Villadose (RO), Via Zona Industriale, 38

Libero

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:



Non conosciute

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 [REDACTED]

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 [REDACTED]

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 [REDACTED]

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 [REDACTED]

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 [REDACTED]

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:

**Identificativo corpo: A - Magazzino con abitazione
sito in Villadose (RO), Via Zona Industriale, 38**

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

Identificativo corpo: B - Terreno Agricolo

agricolo sito in Villadose (RO), Via Zona Industriale, 38

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 22/06/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio SERGIO VISCARDINI, in data 22/06/1998, ai nn. 86124; trascritto a Rovigo, in data 21/07/1998, ai nn. 5430/3779.

Note: Titolo di provenienza del Magazzino VILLADOSE.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] - Propr. per 1/1;
proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio SERGIO VISCARDINI, in data 17/12/2001, ai nn. 101299; trascritto a Rovigo, in data 21/12/2001, ai nn. 11140/7695.

Note: Titolo di provenienza del Terreno VILLADOSE.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] - Propr. 1/1:
dal 24/04/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di Scrittura privata con sottoscrizione autenticata - 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.

Note: Mutamento di denominazione della ragione sociale .-

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Zona Industriale, 38

Numero pratica: **Licenza Edilizia N. 6324/111** del 27 Dicembre 1971

Per lavori: Nuova costruzione

Numero pratica: **Licenza Edilizia N. 2785/50** del 10 Giugno 1972

Oggetto: variante

Numero pratica: **Licenza Edilizia N. 2018/45** del 03 Giugno 1975

Oggetto: variante

Numero pratica: **Concessione a Sanatoria N. 836** del 25 Agosto 1989

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Zona Industriale, 38

Numero pratica: **C.E. n. 13 del 11/02/1999**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione parziale, ampliamento, messa a norma, cambio di destinazione d'uso fabbricato attività commerciale

Presentazione in data al n. di prot. 8990

Rilascio in data 11/02/1999 al n. di prot. 13

Numero pratica: **Presca d'atto Prot. n. 11126/151/99**

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Variante alla C.E. n. 13 del 11/02/1999 - Ristrutturazione parziale, ampliamento, messa a norma,



cambio di destinazione d'uso fabbricato attività commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/11/1999 al n. di prot. 11126/99

Rilascio in data 14/02/2000 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 18/02/2000 al n. di prot. 11331/99

b Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Zona Industriale, 38

Numero pratica: **Autorizzazione n.2 del 15/09/1999 R.C.A.**

Intestazione:

Per lavori: Lavori di costruzione recinzione in Via Zona Industriale

Presentazione in data 22/06/1999 al n. di prot. 6015

Rilascio in data 15/09/1999 al n. di prot. 2

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 urbanistica edilizia degli immobili, da ritenersi sostanzialmente legittimi. Si rileva che la tettoia aperta per le attività di carico e scarico delle dimensioni di ml. 6.00 x ml. 24,00 sul lato sud del magazzino non risulta sul posto così pure non risulta l'ampliamento "negoziario acque minerali" indicati nella tavola di progetto.-

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

Descrizione delle opere da sanare: tettoia aperta per le attività di carico e scarico delle dimensioni di ml. 6.00 x ml. 24,00 sul lato sud del magazzino non risulta sul posto così pure non risulta l'ampliamento "negoziario acque minerali" indicati nella tavola di progetto.-

SCIA A SANATORIA ART. 36 DPR. 380/2001: € 3.500,00

Sanzione amministrativa: € 516,00

Oneri Totali: **€ 4.016,00**

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**

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Magazzino con abitazione

7.2 Conformità urbanistica:

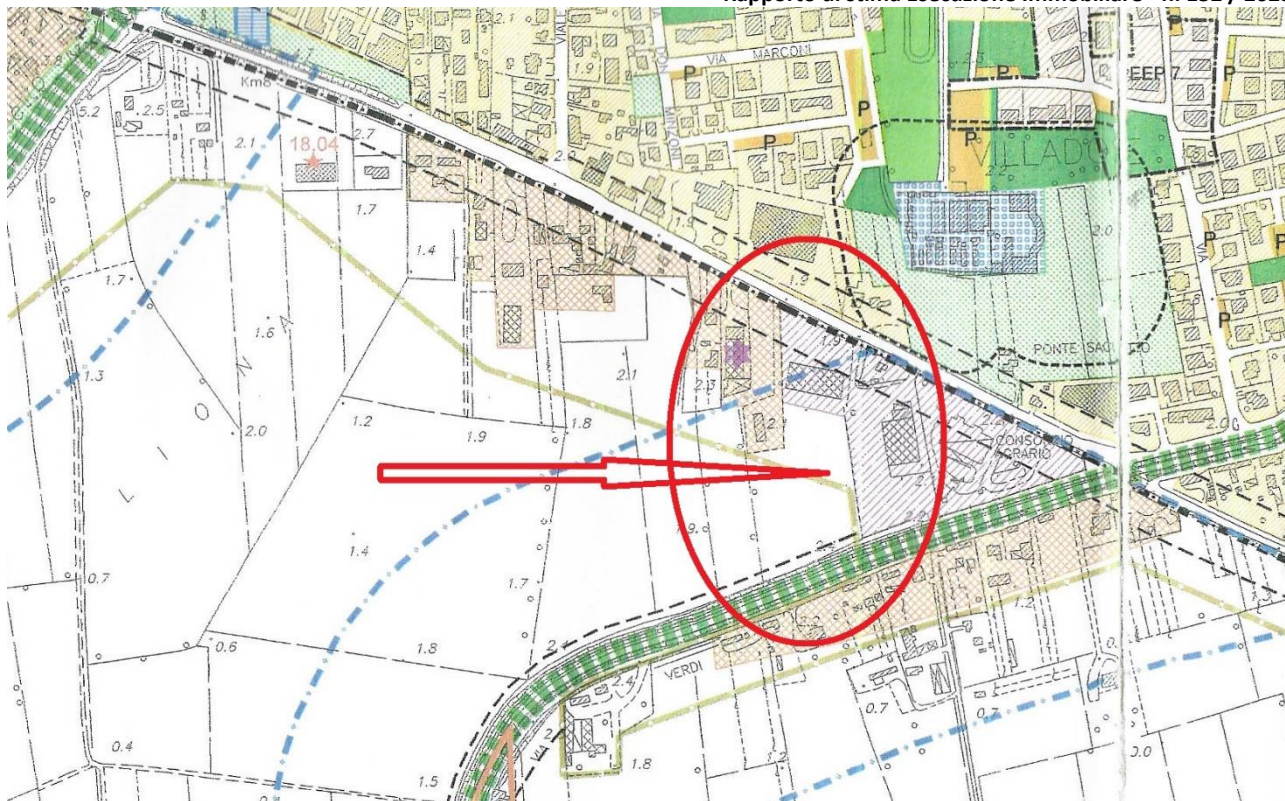
Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| Zona omogenea: | Zona D1B - Artigianale Commerciale di completamento - Tutela paesaggistica - Strada Statale (parte) - Fasce dei corsi d'acqua (parte) - Zona E Agricola (parte) / Vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. N. 11618 del 08/11/2023 (in allegato) |


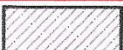




Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Magazzino con abitazione





PIANO DEGLI INTERVENTI – ZONIZZAZIONE E VINCOLI

| | | |
|---|---|-----------|
|  | Zona D1A - Produttiva di completamento | Art. 5.12 |
|  | Zona D1B - Artigianale Commerciale di completamento | Art. 5.13 |
|  | Zona D1C - Produttiva con PUA/SUAP approvato | Art. 5.14 |
|  | Zona D2A - Produttiva di progetto | Art. 5.15 |
|  | Zona D3A - Agroindustriale esistente | Art. 5.16 |
|  | Attività produttiva fuori zona | Art. 5.17 |

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

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da un capannone con adiacenti uffici e accessori. Al piano primo un'unità immobiliare destinata ad abitazione. Area cortiliva di pertinenza destinata a piazzali di manovra completamente pavimentata in cls.

Area pertinente completamente recintata avente una superficie complessiva di catastali 8.400 mq.. L'immobile è ubicato nella prima periferia del Comune di Villadose (RO), in zona industriale a sud del comune, lungo la strada Statale 443 Rovigo – Adria, di buon pregio, attrezzata di ogni servizio commerciale e terziario con una buona viabilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE

Il capannone risulta su circa un terzo della superficie attualmente destinato a laboratorio di confezioni, la rimanente parte risulta libera a deposito. I locali destinati all'amministrazione ed uffici sono inutilizzati. Costruito nell'anno 1971 a cui sono seguiti altri interventi sino all'ultimo datato 1999 con il quale era prevista la realizzazione di un ampliamento poi mai realizzato.

Edificato su fondazioni a plinto in cemento armato vibrato legate ad un massetto in cemento armato; la struttura portante con travi in c.a. precompresso e pilastri in cemento armato prefabbricato con tamponatura in bimattone di laterizio.

La copertura dello stabilimento è costituita da travi in C.A.V. prefabbricati con cupoline in cemento amianto, controsoffittato con pannelli sandwich.

Tutta la finestratura perimetrale è di tipo metallico con vetri di sicurezza. I portoni di accesso all'immobile sono in ferro con movimentazione scorrevole su binario.

Le pavimentazioni del capannone risultano essere state realizzate su massetto in c.a. levigato al quarzo.

Data l'epoca di costruzione la pavimentazione appare in sufficiente stato d'uso.

Lo stato di conservazione della struttura è sufficiente per l'epoca di costruzione, tuttavia è da verificare lo stato del manto di copertura.

Con riferimento alla stabilità dell'edificio, si rileva che lo stesso ha una scarsa resistenza alle azioni orizzontali in conseguenza della mancata connessione a flessione di nodi.

All'interno del capannone sono presenti i servizi igienici per i lavoratori con spogliatoi.

E' presente un locale caldaia con accesso esterno.

La superficie del capannone è stata rilevata in complessivi (S.E.L.) 840 mq. con altezza di ml, 4,70; la parte destinate all'amministrazione, uffici e accessori avente altezza ml. 2,70, si sviluppa perimetralmente su una superficie di circa mq. 260. Sulla parte frontale dell'edificio, al primo piano, vi è un appartamento costituito da cucina, saletta, due camera da letto, un ripostiglio ed un WC..

L'area di proprietà pertinente risulta completamente delimitata con recinzione su cordona un cls con sovrastante griglie elettrosaldate zincate e maglie metalliche, dotata di un accesso carrabile protetti da cancello scorrevole in ferro.

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.

NOTA: L'area pertinente la costruzione destinata a piazzali di manovra risulta quasi completamente pavimentata in cls, con una piccola parte fronte uffici e lungo la recinzione lato est in sterrato sul quale è presente una vegetazione spontanea e superfettazioni provvisorie in legno che dovranno essere rimosse.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **4.799,00**

E' posto al piano: Unico piano terra per il magazzino, la palazzina frontale su due piani

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 38 di Via Zona Industriale ; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 4.70 per il Magazzino; ml. 2.70 per gli uffici, accessori e abitazione

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: 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 H 4.70 | superf. esterna lorda | 840,00 | 1,00 | 840,00 |
| Uffici e locali accessori H. 2.70 | superf. esterna lorda | 260,00 | 1,00 | 260,00 |
| Abitazione | superf. esterna lorda | 99,00 | 1,00 | 99,00 |
| Piazzali di manovra | sup lorda di pavimento | 3.600,00 | 1,00 | 3.600,00 |
| | | 4.799,00 | | 4.799,00 |

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B - Terreno Agricolo**

Nella consistenza staggita risulta in piccolo appezzamento di terreno agricolo ad orografia pianeggiante della superficie complessiva di mq. 9208 mq catastali adiacente al capannone.

Superficie complessiva di circa mq **9.208,00**

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-----------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno mn. 960 | sup reale lorda | 4.824,00 | 1,00 | 4.824,00 |
| Terreno mn. 969 | sup reale lorda | 4.384,00 | 1,00 | 4.384,00 |



| | | | | |
|--|--|----------|--|----------|
| | | 9.208,00 | | 9.208,00 |
|--|--|----------|--|----------|

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, tali da poter essere utilizzati come comparabili ai fini della stima. Non è possibile applicare pertanto il procedimento del Marchet Comaprarison 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 costo di ricostruzione condotto attraverso l'analisi e la quantificazione di tutti i fattori necessari per attuare la ricostruzione stessa compiuta, abbattuto di coefficiente di deprezzamento dovuto alla vetustà ed allo stato di conservazione e manutenzione, assumendo come parametro il più probabile costo al metro quadrato comprensivo dell'area di sedime e di pertinenza. Il calcolo del costo di costruzione Cost Approach tiene conto dell'incidenza degli oneri di costruzione, dei costi di progettazione e DD.LL. e del profitto del promotore.

Sulla scorta della propria esperienza personale e una indagine di mercato effettuata anche attraverso il CRESME quale uno dei più affermati istituti di ricerca negli ambiti degli aspetti produttivi e di mercato del settore delle costruzioni, il quale mette a disposizione una applicazione che permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia indicandone la localizzazione ed i parametri edilizi. Tenuto conto della destinazione dell'immobile considerato che attualmente la costruzione è allo stato ultimato. Nello specifico caso, tenuto conto delle caratteristiche costruttive dei due piani, sono stati considerati i seguenti parametri considerato l'uso commerciale: Classe dimensionale a due campate; tipologia costruttiva con pilastri e tamponatura in muratura, copertura a falde inclinate, rendimento energetico di classe bassa, finiture di qualità economica, altezza dei pilastri fino a ml. 7.00, pareti esterne intonacate e tinteggiate, altezza utile della struttura ml. 4.70, né determina un costo di costruzione medio standard di €. 540,00 a nuovo.

Considerata l'epoca di costruzione nell'anno 1971, epoca di rilascio della Concessione ad eseguire attività edilizia per nuova costruzione, 52 anni orsono, tenuto conto del deprezzamento di valore dovuto al deterioramento fisico derivato dal logorio delle parti strutturali ed impiantistiche dell'immobile con il trascorrere del tempo e ancor più dell'obsolescenza funzionale legata alla tipologia e agli standard costruttivi ed esterna dovuta alle condizioni esterne dell'immobile, in relazione anche a quanto assunto dagli esperti di stima i quali concordano che il ciclo di vita utile di una componente immobiliare si debba ritenere convenzionalmente esaurito nel momento in cui la somma degli investimenti, intesi come costi straordinari di manutenzione - investimento, in corso di esercizio eguagli il costo di ricostruzione;

Vita nominale dell'opera strutturale ordinaria intesa come il numero di anni nel quale la struttura, purchè soggetta alla manutenzione ordinaria, deve potere essere usata allo scopo al quale è destinata Vita nominale $V_n > \text{anni } 80$.

Per quanto si ritiene congruo pertanto applicare una percentuale di abbattimento per vetustà come di seguito calcolata con la formula del deprezzamento lineare.

Al costo di costruzione determinato si aggiungono gli oneri di costruzione e urbanizzazione, le spese di progettazione, la direzione lavori gli oneri vari e il profitto del promotore deprezzati oltre al valore del terreno.



| Cost Approach | | | | | | | | |
|---|----------------------------|---|---|---------------------------------|------------|-------------------|--------|--------|
| DATI | | | DESCRIZIONE | | | | | |
| superficie lotto [mq] | 8400 | | MAGAZZINO A DUE CAMPATE CON UFFICI AMMINISTRATIVI ECCESSORI E ABITAZIONE | | | | | |
| prezzo unitario terreno (€/mq) | 25 | | | | | | | |
| costo per la demolizione | 60000 | | | | | | | |
| Valore terreno | € 150.000 | | | | | | | |
| Rapporto complementare | 36,76% | | | | | | | |
| Categoria D'opera | Superficie (S.E.L.)/Cad | Costo unitario €/mq | Rapporto mercantile | Costo unitario raggugliato €/mq | Costo | | | |
| 1 | Magazzino | 840,00 | 540 | 1,00 | 540 | 453.600,00 | | |
| 2 | Uffici e locali accessori | 260,00 | 450 | 1,00 | 450 | 117.000,00 | | |
| 3 | Piazzali | 3.600,00 | 30 | 1,00 | 30 | 108.000,00 | | |
| 4 | Abitazione | 99,00 | 500 | 1,00 | 500 | 49.500,00 | | |
| 5 | | | | | | 0,00 | | |
| 6 | | | | | | 0,00 | | |
| Totale costo di costruzione a nuovo | | | | | | € 728.100,00 | | |
| MAGAZZINO | % | | costo | n | t | deprezzamento | * % | |
| | Obsolescenza eliminabile * | formula | | | | 0,00 | | |
| | Opere murarie(€) | 80,00% c | 362.880,00 | 80,00 | 52,00 | 317.408,00 | | OK 10% |
| | Impianti(€) | 15,00% b | 68.040,00 | 30,00 | 23,00 | 43.468,06 | | OK 20% |
| | Rifiniture(€) | 5,00% c | 22.580,00 | 30,00 | 23,00 | 21.314,32 | | OK 70% |
| Risultato(€) | 100,00% | 453.600,00 | TOT. DEPREZZAMENTI 1 | | 382.190,38 | 100% | | |
| UFFICI E ACCESSORI | % | | costo | n | t | deprezzamento | * % | |
| | Obsolescenza eliminabile * | formula | | | | 0,00 | | |
| | Opere murarie(€) | 80,00% a | 93.600,00 | 80,00 | 52,00 | 60.840,00 | | OK 10% |
| | Impianti(€) | 15,00% a | 17.550,00 | 30,00 | 23,00 | 13.455,00 | | OK 20% |
| | Rifiniture(€) | 5,00% a | 5.850,00 | 30,00 | 23,00 | 4.485,00 | | OK 70% |
| Risultato(€) | 100,00% | 117.000,00 | TOT. DEPREZZAMENTI 2 | | 78.780,00 | 100% | | |
| PIAZZALI | % | | costo | n | t | deprezzamento | * % | |
| | Obsolescenza eliminabile * | formula | | | | 0,00 | | |
| | Opere murarie(€) | 100,00% a | 108.000,00 | 80,00 | 52,00 | 70.200,00 | | OK 80% |
| | Impianti(€) | 0,00% b | - | 70,00 | 10,00 | - | | OK 10% |
| | Rifiniture(€) | 0,00% c | - | 70,00 | 10,00 | - | | OK 10% |
| Risultato(€) | 100,00% | 108.000,00 | TOT. DEPREZZAMENTI 3 | | 70.200,00 | 100% | | |
| Abitazione | % | | costo | n | t | deprezzamento | * % | |
| | Obsolescenza eliminabile * | formula | | | | 0,00 | | |
| | Opere murarie(€) | 80,00% a | 39.600,00 | 80,00 | 23,00 | 11.385,00 | | OK 80% |
| | Impianti(€) | 15,00% a | 7.425,00 | 30,00 | 23,00 | 5.692,50 | | OK 10% |
| | Rifiniture(€) | 5,00% a | 2.475,00 | 30,00 | 23,00 | 1.897,50 | | OK 10% |
| Risultato(€) | 100,00% | 49.500,00 | TOT. DEPREZZAMENTI 4 | | 18.975,00 | 100% | | |
| | % | | costo | n | t | deprezzamento | * % | |
| | Obsolescenza eliminabile * | formula | | | | 0,00 | | |
| | Opere murarie(€) | 50,00% a | - | 70,00 | 70,00 | - | | OK 80% |
| | Impianti(€) | 35,00% a | - | 70,00 | 10,00 | - | | OK 10% |
| | Rifiniture(€) | 15,00% a | - | 70,00 | 10,00 | - | | OK 10% |
| Risultato(€) | 100,00% | - | TOT. DEPREZZAMENTI 5 | | - | 100% | | |
| | % | | costo | n | t | deprezzamento | * % | |
| | Obsolescenza eliminabile * | formula | | | | 0,00 | | |
| | Opere murarie(€) | 50,00% a | - | 70,00 | 10,00 | - | | OK 80% |
| | Impianti(€) | 35,00% a | - | 70,00 | 70,00 | - | | OK 10% |
| | Rifiniture(€) | 15,00% a | - | 70,00 | 10,00 | - | | OK 10% |
| Risultato(€) | 100,00% | - | TOT. DEPREZZAMENTI 6 | | - | 100% | | |
| TOTALE | | | TOT. DEPREZZAMENTI | | | 550.145,38 | | |
| OBSOLESCENZA ECONOMICA (Calcolata in base al REDDITO) | | R = Reddito in piena funzionalità(€) | | | | | | |
| | | Rr = Reddito ridotto a causa dell'obsolescenza(€) | | | | | | |
| | | Sc = Saggio di capitalizzazione % | | | | | | |
| | | Deprezzamento PER REDDITO (€) | | | | | | |
| TOTALE | | | € 728.100,00 | TOT. DEPREZZAMENTI | 550.145,38 | % DEP.TOT | 75,56% | |
| | percentuale | Valore a nuovo | Valore deprezzato | | | | | |
| Oneri per costruzione e urbanizzazione | 5% | € 36.405,00 | € 8.897,73 | | | | | |
| Progettazione, DL, spese ed oneri vari | 10% | € 72.810,00 | € 17.795,46 | | | | | |
| Totale oneri | | € 109.215,00 | € 26.693,19 | | | | | |
| Profitto del promotore(%) | 30% | € 218.430,00 | € 53.386,39 | | | | | |
| Costo costruzione | | € 1.055.745 | € 258.034,20 | | | | | |
| Valore del terreno(€) | | Valore a nuovo | Valore deprezzato | | | | | |
| | | € 150.000 | € 150.000 | | | | | |
| Costo di costruzione(€) | | € 1.055.745 | € 258.034,20 | | | | | |
| Totale (€) | | € 1.205.745 | € 408.034 | | | | | |



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Ufficio tecnico di Villadose;

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:**A - Magazzino con abitazione. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 408.034,00.

Il valore unitario di €. 280,00 deriva dal rapporto tra il valore calcolato con il metodo sel Cost Appranch e la superficie equivalente delle destinazioni.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Magazzino H 4.70 | 840,00 | € 280,00 | € 235.200,00 |
| Uffici e locali accessori H. 2.70 | 260,00 | € 280,00 | € 72.800,00 |
| Abitazione | 99,00 | € 280,00 | € 27.720,00 |
| Piazzali di manovra | 3.600,00 | € 20,00 | € 72.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 407.720,00 |
| Valore corpo | | | € 407.720,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 407.720,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 407.720,00 |

B - Terreno Agricolo. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.069,60.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno mn. 960 | 4.824,00 | € 3,70 | € 17.848,80 |
| Terreno mn. 969 | 4.384,00 | € 3,70 | € 16.220,80 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 34.069,60 |
| Valore corpo | | | € 34.069,60 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 34.069,60 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 34.069,60 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|------------------------------|--|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A - Magazzino con abitazione | Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] | 4.799,00 | € 407.720,00 | € 407.720,00 |
| B - Terreno Agricolo | agricolo | 9.208,00 | € 34.069,60 | € 34.069,60 |

Valore totale € 441.789,60**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%) | € 66.268,44 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 5.516,00 |
| 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 per eccesso a **€ 370.004,65**

€. 370.000,00

(diconsi euro trecentosettantamila/00)

Allegati

- Documentazione catastale;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione ipotecaria;
- Documentazione edilizia;
- Titolo di Provenienza;
- Contratto di locazione;
- Dimostrazione calcolo Cost-Approach

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)

