

Tribunale Ordinario di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:

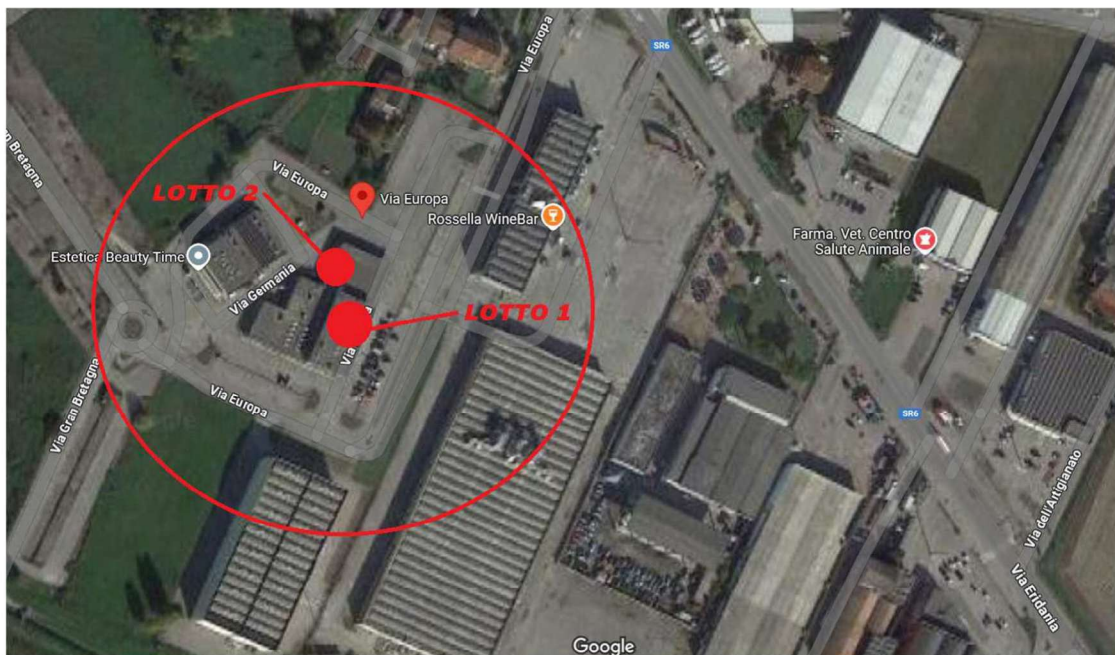


N° Gen. Rep. 72/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20/12/2024 ore 11.15

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT. MARCO PESOLI**

Custode Giudiziario: **I.V.G. ROVIGO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO N. 1 – Occhiobello via Europa n. 8

LOTTO N. 2 – Occhiobello via Germania n. 13

Esperto alla stima: Geom. Federica Brancalion

Codice fiscale: BRNFRC90L65H620R

Telefono: 3405012235

Email: brancalion_federica@libero.it

Pec: federica.brancalion@geopec.it



INCARICO CONFERITO

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente: ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiati che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell'Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi, da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

1-PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni 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 fasciole 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 Trascrizioni; -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 d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il 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 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, nonché 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 procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli. 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.





Catasto Terreni

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

- **foglio 21, particella 683**, qualità ente urbano, superficie mq 1966 (trattasi dell'area sottostante l'edificio del quale è parte l'unità immobiliare in oggetto pertinente per quote proporzionali di comproprietà come previsto dagli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile)



CONFINI PARTICELLA N. 683 SUB. 24

Nord – sub. 1 e 17

Est – particella n. 687 (parcheggi e strada di penetrazione)

Sud – sub. 14 e 3

Ovest – sub. 17 e 22

salvis.

1.1 CONFORMITÀ CATASTALE:

Dagli accertamenti eseguiti si è potuta riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi dei beni acquisiti dalla presente procedura esecutiva, con le risultanze catastali, per ciò che riguarda l'individuazione catastale, l'intestazione e la destinazione d'uso.

Per quanto riguarda la rappresentazione grafica risultante dalla planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo sono emerse criticità che di seguito vengono esposte.

L'unità immobiliare, con destinazione a negozio, durante il sopralluogo è risultata destinata ad attività con scopo ricreativo e di intrattenimento.

Durante il sopralluogo sono state rinvenute in loco pareti divisorie in cartongesso con lo scopo di dividere gli ampi spazi dell'unità immobiliare.

Per quanto sopra scritto le soluzioni sono due: o vengono rimosse le pareti divisorie o queste dovranno essere regolarizzate (previa autorizzazione comunale) mediante presentazione di elaborato di aggiornamento catastale denominato Docfa.

Nel primo caso (rimozione pareti in cartongesso) la spesa può essere quantificata in € 3.000,00 circa, nel secondo caso (aggiornamento catastale) la spesa può quantificarsi in € 600,00 circa.

Nota: al punto 8.7 quale deprezzamento viene considerato il secondo caso, in quanto, se verrà effettuata la regolarizzazione sia edilizia che catastale, il costo catastale concorrerà con quello edilizio a formare una spesa maggiore rispetto a quella della messa in pristino.

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Caratteristiche zona: periferica, normale, produttiva

Area urbanistica: produttiva, con parcheggi pubblici più che sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: produttive

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Po

Attrazioni storiche: vicinanza con le Città di Ferrara Rovigo

Principali collegamenti pubblici: nella zona sono presenti molti collegamenti, tra cui l'autostrada A13 Bologna-Padova, strade statali, regionali, provinciali e comunali.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi si trovano nelle immediate vicinanze.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata dal Sig. [REDACTED] per esercitare la propria attività ricreativa e di intrattenimento, senza alcun titolo.

Più specificatamente: il Sig. [REDACTED] aveva sottoscritto regolare contratto di locazione - registrato a Ferrara il 28/01/2021 al n. 1008 - con la precedente proprietà (la soc. [REDACTED]), con decorrenza dal 26/09/2020 al 30/09/2026.



Con la vendita dell'immobile da [REDACTED], questo contratto non è mai stato oggetto di alcuna variazione/aggiornamento.

Per questa ragione attualmente il conduttore non ha alcun titolo per esercitare presso l'unità immobiliare in oggetto la propria attività.

Quindi, per quanto sopra scritto, il bene non si trova nella disponibilità della procedura.

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:* l'aggiornamento ipotecario è stato effettuato dalla sottoscritta alla data del 30/11/2024

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

- *convenzione edilizia* per l'attuazione del piano di lottizzazione a favore del Comune di Occhiobello stipulata mediante atto autenticato nelle firme dal Notaio Mauro Coppola di Rovigo in data 18/2/2002, rep. 57930/7354, registrato a Castelmassa l'11/3/2002 al n. 396 e trascritto a Rovigo il 15/3/2002 part. 1602 e
- *atto unilaterale d'obbligo edilizio* a favore del medesimo Comune stipulato mediante scrittura privata autenticata dal Segretario Comunale di Occhiobello, in data 10/9/2003, rep. 3652, registrata a Castelmassa il 19/9/2003 al n. 841 e trascritta a Rovigo il 3/10/2003 part. 5748, vincoli che non riguardano il prezzo massimo di cessione, nè il canone massimo di locazione.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* nulla di particolare da evidenziare

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo il 20/11/2023 ai nn. RG 9706 RP 1278

- derivante da atto per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/11/2023 rep. n. 3757/3098 del Notaio Adriana Arturo.
- a favore di [REDACTED]
- contro [REDACTED]
- importo ipoteca: € 944.000,00
- importo capitale: € 472.000,00

4.2.2 *Pignoramenti:*

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Rovigo il 06/05/2024 ai nn. RG 3647 RP 2684

- derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale Di Rovigo il 26/04/2024 rep. n. 1320
- a favore di [REDACTED]
- contro [REDACTED]

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Sentenza di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio trascritta a Rovigo il 04/11/2024 ai nn. RG 9137 RP 6693

- derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale Di Rovigo il 07/10/2024 rep. n. 54
- a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



- contro [REDACTED]

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti*: la documentazione è stata aggiornata dalla sottoscritta alla data del 30/11/2024

4.3 Misure Penali : non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- *Spese di gestione condominiale*: vedere documentazione condominiale allegata. A tal proposito si indicano i dati dell'amministratore del condominio **"QUADRANTE 2 - C. Fisc. 91009490292"**: **Studio Simone Passarelli - tel. 0425/756498, cell. 3394963616 - e-mail passarelli.simone@gmail.com**
- *Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile*: vedere documentazione condominiale allegata
- *Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia*: € 398,32
- *Millesimi di proprietà*: 108/1000
- *Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili*: consentita
- *Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali*: nulla
- *Attestazione Prestazione Energetica*: presente, l'unità immobiliare rientra nella classe energetica A3
- *Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004*: nessuno
- *Avvertenze ulteriori*: nulla da porre in evidenza

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'attuale proprietario dei beni sopra indicati è la Soc. [REDACTED]

[REDACTED], in virtù di atto compravendita del 15/11/2023 rep. n. 3756/3097 del Notaio Adriana Arturo di Ferrara (FE), trascritto a Rovigo il 20/11/2023 ai nn. RG 9705 RP 7229 da potere di [REDACTED] con sede in [REDACTED].

I precedenti proprietari sono stati:

- [REDACTED], in forza di atto di fusione per incorporazione dalla società [REDACTED] per atto a rogito del Notaio Alessandro Riccioni di Ferrara in data 28/5/2021 rep. 175936/26423, trascritto a Rovigo il 3/6/2021 part. 3399.
- Alla società [REDACTED], detto immobile era pervenuto in forza di scissione dalla società [REDACTED] per atto a rogito del Notaio Francesco Cristofori in data 9/9/2019 rep. 77879/22781, trascritto a Rovigo il 10/9/2019 part. 5127.
- Alla società [REDACTED], il medesimo immobile era pervenuto in forza di acquisto per atto del Notaio Marco Bissi di Ferrara in data 31/1/2013 rep. 61299/18390, trascritto a Rovigo il 20/2/2013 part. 933 dalla società [REDACTED],
- Alla soc. [REDACTED], il predetto immobile era pervenuto in parte in forza di atto del Notaio Mauro Coppola di Rovigo in data 2/5/2005 rep. 66422 registrato a Badia Polesine in data 9/5/2005 al n. 832 e trascritto a Rovigo in data 10/5/2005 part. 2669 da potere di [REDACTED] ed in parte in forza di atto del sopra citato Notaio Mauro Coppola in data 7/12/2007 rep. 70832/11128 registrato a Badia Polesine in data 27/12/2007



al n. 3524 e trascritto a Rovigo il 28/12/2007 part. 8309 da potere di [REDACTED]
[REDACTED] a sua volta per acquisto fattone dalla soc. [REDACTED]
con scrittura privata autenticata dal Notaio Mauro Coppola del 16/12/2004 rep. 65548, trascritta a Rovigo il 27/12/2004 al RP n. 8158

- Alla soc. [REDACTED], il terreno sul quale è poi stato costruito il compendio immobiliare del quale sono parte le unità immobiliari oggetto di questa procedura esecutiva è stato acquistato dalla soc. [REDACTED] mediante scrittura autenticata dal Notaio Mauro Coppola in data 31/07/2003 rep. 61886, trascritta a Rovigo il 06/08/2003 al n. RP 4833.

- Soc. [REDACTED] proprietaria da data antecedente il ventennio fino al 31/07/2003

7. PRATICHE EDILIZIE.

A seguito di richiesta di accesso agli atti effettuato presso il Comune di Occhiobello, l'ufficio tecnico ha reperito in archivio le seguenti pratiche edilizie:

- COSTRUZIONE DEL FABBRICATO DEL QUALE SONO PARTE LE UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO È AVVENUTA IN FORZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE 2003/8 - C, RILASCIATO DAL COMUNE DI OCCHIOBELLO IN DATA 18/9/2003 PROT. 2003/1546 (PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO N. 7 DEL 22/9/2003), PRATICA INTESTATA A [REDACTED]

- D.I.A. IN DATA 23/9/2004 PROT. 17179, PRATICA INTESTATA A [REDACTED]

- D.I.A. IN DATA 18/10/2004 PROT. 18591, PRATICA INTESTATA A [REDACTED]

- D.I.A. IN DATA 16/12/2004 PRATICA 138/2004 PROT. 23232 PRATICA INTESTATA A [REDACTED]
[REDACTED]

- AGIBILITÀ 2003/8/A/B-A DEL 20/12/2004 E 2003/8/B-A DEL 21/3/2005)

- D.I.A. DEL 29/7/2008 PROT. 13462 + CERTIFICATO DI COLLAUDO FINALE DEL 3/11/2008 PROT. 20146, PRATICA INTESTATA A [REDACTED];

- D.I.A. DEL 15/10/2009 PROT. 27581 + CERTIFICATO DI COLLAUDO FINALE DEL 21/12/2009, PRATICA INTESTATA A [REDACTED];

- S.C.I.A. DEL 24/10/2011 PROT. 21948 (FINE LAVORI DEL 27/10/2011 PROT. 22338), PRATICA INTESTATA A [REDACTED].

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.

Dal confronto tra la documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Occhiobello e lo stato dei luoghi sono emerse difformità, che di seguito vado ad elencare.



L'unità immobiliare, con destinazione a negozio, durante il sopralluogo è risultata destinata ad attività con scopo ricreativo e di intrattenimento e sono state rinvenute in loco pareti divisorie in cartongesso con lo scopo di dividere gli ampi spazi dell'unità immobiliare, per l'appunto consentire lo svolgimento delle attività precedentemente citate.

Per quanto sopra scritto le soluzioni sono due: o vengono rimosse le pareti divisorie riportando la situazione dei luoghi come quella risultante dall'ultima pratica SCIA del 24/10/2011 prot. 21948, oppure queste dovranno essere regolarizzate mediante presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria, che potrebbe ricadere in quanto previsto dall'art. 37 comma 1 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. *“la realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro”*.

Nel primo caso (rimozione pareti in cartongesso) la spesa può essere quantificata in € 3.000,00 circa, nel secondo caso (presentazione di SCIA in sanatoria) la spesa può quantificarsi in € 3.000,00 circa quali costi del professionista incaricato ed in € 1.032,00 quale sanzione minima prevista per legge.

PER TUTTO QUANTO SOPRA ESPRESSO NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA.

NOTE:

- al punto 8.7 quale deprezzamento viene considerato il secondo caso, in quanto, se verrà effettuata la regolarizzazione sia edilizia che catastale, il costo edilizio concorrerà con quello catastale a formare una spesa maggiore rispetto a quella della messa in pristino.
- ***gli importi sopra indicati sono stati calcolati forfettariamente in quanto il costo definitivo verrà determinato dagli uffici comunali solo dopo la presentazione delle pratiche. Tutti i costi e le spese sopra descritti, che l'aggiudicatario dovrà sostenere, sono indicative e presunte; potrebbero pertanto essere modificate nel caso di diverse indicazioni da parte degli uffici competenti e dai tecnici incaricati. Le eventuali variazioni di spesa che si dovessero verificare all'atto del compimento amministrativo e realizzativo, dovranno considerarsi comprese nella decurtazione del 15% applicata al prezzo di stima.***

7.2 DESTINAZIONE URBANISTICA.

Strumento urbanistico vigente: Piano degli Interventi

Zonizzazione: zona D1B – Produttiva con PUA approvato

Descrizione unità immobiliare

Consistenza immobiliare

Unità immobiliare destinata a negozio, di mq lordi 442 circa, disposta al solo piano terra, facente parte di un complesso edilizio a destinazione direzionale-commerciale denominato “Il Quadrante 2”, il tutto ubicato nell'area produttiva del Comune di Occhiobello a pochi metri dalla Strada Regionale n. 6 denominata “Eridania” considerata una delle principali arterie della provincia ed a circa 1 km dal casello dell'Autostrada A13 Bologna-Padova.

Struttura

L'edificio del quale è parte l'unità immobiliare è stato eretto nei primi anni 2000 e presenta una struttura principale in prefabbricato CA e tamponamenti esterni in pannelli prefabbricati il CLS, fondazioni in plinti prefabbricati, copertura piana in cemento armato precompresso



impermeabilizzata con doppia guaina armata e sottostante coibentazione in lastre di poliuretano espanso.

Finiture

Esternamente l'edificio si presenta con pareti in parte tinteggiate ed in parte rivestite con materiale lapideo.

Internamente le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica, le pareti - prevalentemente di cartongesso - intonacate e tinteggiate al civile, i soffitti sono composti da una controsoffittatura in piastre di cartongesso gyquadro, pareti del bagno rivestite con piastrelle di ceramica, bagno dotato di sanitari in ceramica, porte interne in pvc, serramenti delle vetrature sulla via Europa in alluminio elettrocolorato in verde con vetro antisfondamento con parte superiore apribile a vasistas.

Impianti

Impianto di riscaldamento e climatizzazione elettrico aria-acqua con ventilconvettori a soffitto. L'acqua calda sanitaria è assicurata da boiler elettrico.

Impianto idrico allacciato alle reti pubbliche, impianti sanitari allacciati alla rete pubblica di smaltimento dei reflui, impianto elettrico autonomo con sufficienti punti luce e prese.

Tutti gli impianti al momento del sopralluogo erano funzionanti; in ogni caso tutti gli impianti dovranno essere verificati da personale qualificato.

Grado di manutenzione

Nel suo complesso l'edificio si presenta in uno stato di uso e manutenzione buono

NB: le caratteristiche si devono ritenere sommariamente descrittive rimandando il maggiore dettaglio alla documentazione fotografica allegata.

Determinazione delle consistenze.

Per la determinazione delle consistenze è stato utilizzato il metodo di calcolo della superficie commerciale in adeguamento a quanto indicato nelle Linee Guida dell'ABI - Associazione Bancaria Italiana - aggiornate all'anno 2018 - e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, interpretate dal SIM - Sistema Italiano di Misurazione, che definisce i criteri e i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare.

La superficie del subject è stata calcolata avendo come riferimento la rappresentazione dell'unità immobiliare negli elaborati di progetto effettuando, in sede di sopralluogo, le verifiche delle dimensioni sul posto. Le superfici indicate sono quelle Esterne Lorde (SEL).

Tabella superfici

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq	Coeff.	Superficie commerciale mq
NEGOZIO part. 683 SUB. 24	SEL	441,95	1,00	441,95

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

8.1 Premessa

Stando alla situazione attuale del mercato, l'immobile oggetto di valutazione fa parte di un ramo ristretto del mercato che non dispone facilmente di comparabili, pertanto il metodo di stima adottato è quello del costo di costruzione deprezzato o Cost Approach - Metodo dei Costi.



Il CostApproach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- la stima del valore di mercato del terreno edificato;
- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio;
- la stima del deprezzamento.

8.2 La stima del terreno edificato

Nel procedimento a costo di ricostruzione deprezzato, per terreno edificato si intende il suolo occupato dai sovrastanti edifici ed il suo valore è stimato per differenza tra il valore del terreno edificabile ed i costi di trasformazione derivanti dalla demolizione.

Il valore del terreno edificabile è stato ricavato tenendo conto dei valori delle aree a fini IMU reperibili dal sito del comune di Occhiobello.

- Mq area sottostante l'unità immobiliare 442
 - Valore unitario area edificabile €/mq 80,00
- Pertanto, valore terreno edificabile: $442 \text{ mq} \times \text{€/mq } 80 = \text{€ } 35.360,00$
- Costi di demolizione €/mc 20,00 (compreso trasposto in discarica)
 - Volume da demolire: $442 \text{ mq} \times \text{h } 3,00 \text{ m} = \text{mc } 1.326,00$
- Pertanto, totale costi di demolizione: $1.326 \text{ mc} \times \text{€/mc } 20 = \text{€ } 26.520,00$

Per quanto sopra, il valore del terreno edificato è pari alla differenza tra il valore del terreno edificabile ed i costi di trasformazione derivanti dalla demolizione, quindi:

$$\text{€ } 35.360,00 - \text{€ } 26.520,00 = \text{€ } 8.840,00.$$

Il valore unitario dell'area edificata diventa pari ad €/mq 20,00 ($\text{€ } 8.840,00 / 442 \text{ mq}$)

8.3 La stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio

Determinazione del valore unitario

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi ed a un dato ciclo realizzativo.

Il costo di ricostruzione non è altro che il costo di ricostruzione di un esatto duplicato dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione.

I costi di costruzione a nuovo sono stati ottenuti utilizzando l'applicativo inserito nel sito internet della Cassa Geometri denominato "applicativo CRESME", il quale indica i seguenti valori per il Comune di Occhiobello – provincia di Rovigo:

- costo di costruzione a nuovo per edifici di tipologia commerciale, copertura piana, struttura prefabbricata CA, tamponamenti in pannelli prefabbricati, rendimento energetico medio, luce trasversale fino a 20 m, altezza pilastri fino a 7 m, finiture qualità economica - € 1205,80/mq (si assume per i calcoli €/mq 1.200,00)

Il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico messo a punto dal CRESME, riassumibile nel seguente schema di calcolo:



$$C_c = C_{MT} * X_1 * X_2 * \dots * X_n * Y_1 * Y_2 * \dots * Y_n$$

Dove:

C_c = costo di costruzione

C_{MT} = costo di costruzione base del modello teorico

$X_{1,n}$ = fattore correttivo endogeno

$Y_{1,n}$ = fattore correttivo esogeno

Il costo di costruzione base è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici).

Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico. I fattori correttivi si differenziano in due tipologie:

- **fattori correttivi endogeni** – riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.)

- **fattori correttivi esogeni** – riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione.

Valore corpo a nuovo

$$Mq \ 442,00 \times \text{€/mq} \ 1.200,00 = \text{€} \ 530.400,00$$

8.4 Determinazione costo deprezzato

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento è dato mediante l'applicazione della seguente formula:

$$\text{Costo deprezzato lineare} = C_n * [1 - (t/n)]$$

dove:

C_n = costo a nuovo,

t = vetustà,

n = vita utile immobile

Dalla visione della documentazione edilizia dell'edificio si deduce che la sua costruzione è avvenuta entro l'anno 2005.

È consuetudine considerare come vita utile di un edificio anni 80.

La vetustà dell'edificio è di 19 anni (2024-2005).

$$\text{Quindi : } \text{€} \ 1.200,00/\text{mq} * [1 - (19/80)] = \text{€/mq} \ 915,00$$



8.5 Valutazione corpi ed aree.

Destinazione	Superficie lorda mq.	Valore unitario di ricostruzione al mq. deprezzato	Valore complessivo
Unità immobiliare sub. 24 - negozio	442,00	915,00	€ 404.430,00
Destinazione	Superficie area edificata mq.	Valore unitario al mq.	Valore complessivo
Area edificata	442,00	20,00	€ 8.840,00
Totale			€ 413.270,00

8.6 Fonti di informazione.

Cresme, banca dati dell’Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sito Comune di Occhiobello

8.7 Adeguamenti e correzioni alla stima:

- Più probabile valore di mercato	€	413.270,00
- Riduzione del valore del 15% dovuto all’immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	€	61.990,50
- Decurtazione per regolarizzazione catastale	€	600,00
- Decurtazione per regolarizzazione edilizia	€	4.032,00

8.8. Prezzo base d’asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 346.647,50

Prezzo di vendita del lotto che si arrotonda per difetto ad € 346.000,00 (Eurotrecentoquarantaseimila//00centesimi)

Documentazione allegata:

- Allegato 1) documentazione catastale
- Allegato 2) ispezioni ipotecarie di aggiornamento
- Allegato 3) atto di provenienza
- Allegato 4) documentazione edilizia
- Allegato 5) documentazione urbanistica
- Allegato 6) documentazione fotografica
- Allegato 7) documentazione condominio
- Allegato 8) documentazione locazioni

Data 30/11/2024

L'Esperta alla stima
geom. Federica Brancalion

