

TRIBUNALE DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **163/2023**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **IVG**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**

LOTTO N. 1

Esperto alla stima: **Geom. Vanni Cantà**

Codice fiscale: CNTVNN55A13H620I

Partita IVA: 00835750290

Studio in: Via Guglielmo Oberdan 17/A - Rovigo

telefono: 0425 29294

email: vanni.cant@gmail.com



Beni in **Solesino (PD)**
Via IV Novembre n. 143

Lotto n. 1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa (vedasi certificazione notarile allegata agli atti della procedura esecutiva, nonché documentazione ipocatastale allegata al presente rapporto di valutazione).

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento ai piani terra e primo con garage e cantina al piano terra, oltre ad un'unità immobiliare ad uso deposito al piano primo comunicante con l'appartamento suddetto. Il tutto, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, è sito in Comune di Solesino (PD) Via IV Novembre n. 143, a ml. 1.500 circa dal centro del paese.

Diritto che si vende: quota di 1/1 della piena proprietà

Attuale identificazione catastale:

Catasto Fabbricati Comune di Solesino

Intestazione:

Proprietà 1/1 in regime di

a) appartamento

Foglio 5 mapp. 346 subalterno 8, cat. A/3, cl. 2, Via IV Novembre n. 143/A, PT-1°, cons. 7 vani, superf. catastale totale: mq. 163 (totale escluse aree scoperte: mq. 154), rendita € 488,05

b) Garage e cantina ad uso commerciale

Foglio 5 mapp. 346 subalterno 9, cat. C/6, cl. 2, Via IV Novembre n. 143/A, PT, cons. mq. 45, superf. catastale: mq. 45, rendita € 99,93

c) Deposito ad uso commerciale

Foglio 5 mapp. 346 subalterno 11, cat. C/2, cl. 2, Via IV Novembre n. 143/A, P.1°, cons. mq. 113, superf. catastale: mq. 129, rendita € 210,09

Catasto Fabbricati Comune di Solesino

Area scoperta di pertinenza (comune ai lotti n. 1 e n. 2 della presente procedura esecutiva).

Partita A

Foglio 5 mapp. 346 subalterno 7, bene comune non censibile (cortile) ai subb. 8-9-10 e 11

Catasto Terreni Comune di Solesino

Partita 1

Foglio 5 mapp. 346, Ente Urbano di are 35.03

Non si rilevano variazioni dalla data del pignoramento a quella del presente rapporto di valutazione.



Confini del lotto:

nord: Via IV Novembre, spazio aereo sul mapp. 346 sub. 12 (cortile comune ai subb.13 e14 in ditta [REDACTED])

ovest: mappali 1593-1797-1839-1755

sud: mappali 1757-1758-1759 e mapp. 346 sub. 12 (cortile comune ai subb.13 e14 in ditta [REDACTED])

salvis

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento ai piani terra e primo con garage e cantina al piano terra, oltre ad un'unità immobiliare ad uso deposito al piano primo comunicante con l'appartamento suddetto.

Il tutto, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, è sito in Comune di Solesino (PD) Via IV Novembre n. 143, a ml. 1.500 circa dal centro del paese.

Caratteristiche zona: periferica residenziale a traffico normale.

Caratteristiche zone limitrofe: aree periferiche prevalentemente residenziali.

La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria mentre servizi di urbanizzazione secondaria sono presenti in prossimità del centro del paese.

3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente gli immobili risultano occupati da [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ///

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- **vincolo di inedificabilità** relativo al terreno censito al C.T. Comune di Solesino Foglio 5 mapp. 346 – 855 di complessive are 35.03, a favore del Comune di Solesino ed a carico di [REDACTED] (rif. atto del 20/01/1987 rep. n. 35129 notaio Giuseppe Mele di Monselice, registrato a Este il 03/02/1987 al n. 330/A e trascritto a Este in data 09/02/1987 ai nn. 622/502);

- **vincolo decennale d'uso** relativo al terreno censito al C.T. Comune di Solesino Foglio 5 mapp. 346 - 855, a favore del Comune di Solesino ed a carico di [REDACTED] (rif. atto del 7 e del 18/07/1997 rep. n. 77649/77861 notaio Giuseppe Mele di Monselice, registrato a Este il 30/07/1997 al n. 1332 Mod. 2° e trascritto a Este in data 11/08/1997 ai nn. 3511/2625).

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- servitù derivanti dall'esistenza di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.,

- servitù di veduta al piano terra, a carico dell'appartamento pignorato distinto con il mapp. 346 sub. 8 e dell'area pertinenziale distinta con il mapp. 346 sub. 7 (bene comune non censibile – corte - ai mapp. 346 subb. 8-9-10-11), esercitata di fatto a favore dell'unità immobiliare distinta con il mapp. 346 sub. 14 (intestato a [REDACTED] ditta non eseguita), porzione dello stesso fabbricato di maggiore consistenza in cui sono ubicati gli immobili pignorati di cui ai lotti n. 1 e n. 2 della presente procedura .

- servitù di accesso al locale cantina al piano terra (parte del mapp. 346 sub. 9 oggetto di stima), per la manutenzione e l'utilizzo di una caldaia e di un boiler (con relative tubazioni) ivi presenti e di proprietà del confinante [REDACTED] intestatario delle unità immobiliari distinte con i mappali 346 subb. 13 e 14. Tale servitù risulta di fatto a carico della cantina pignorata (parte mapp. 346 sub. 9) in quanto esercitata a favore



degli immobili confinanti da oltre vent'anni. Inoltre, si segnala che l'impianto idrico presente nella stessa cantina risulta collegato al contatore della suddetto [REDACTED] [REDACTED] ciò configurando un'ulteriore servitù di fatto.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria (attiva) a favore di Banca di Credito Cooperativo di Sant'Elena Società Cooperativa con sede in Sant'Elena (PD) c.f.: 00203610282, contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Crivellari Federico di Stanghella (PD) in data 10/02/2014 rep. n. 1317/965, iscritto a Este in data 12/02/2014 ai nn. 618/82.

Importo totale: € 120.000,00

Importo capitale: € 60.000,00

Relativamente ai beni pignorati di cui ai lotti nn. 1-2 della presente procedura esecutiva.

Ipoteca giudiziale (attiva) a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da atto giudiziario Tribunale di Rovigo in data 06/06/2019 rep. n. 528/2019, iscritto a Este in data 01/08/2019 ai nn. 4382/631.

Importo totale: € 110.000,00

Importo capitale: € 108.382,99

Riferita alla piena proprietà dei beni immobili pignorati di cui ai lotti nn. 1-2 della presente procedura esecutiva, oltre ad altri immobili esclusi dal pignoramento.

Ipoteca legale (attiva) a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma (RM) c.f.: 13756881002 contro [REDACTED] [REDACTED] atto in data 29/09/2022 rep. n. 4489/7722, iscritto a Este in data 30/09/2022 ai nn. 5479/852.

Importo totale € 55.671,14

Importo capitale € 27.835,57

Riferita alla piena proprietà dei beni immobili pignorati di cui ai lotti nn. 1-2 della presente procedura esecutiva.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da atto giudiziario del 20/09/2023 UNEP - Rovigo rep. n. 2081/2023, trascritto a Este in data 04/10/2023 ai nn. 5427/3927.

Riferito alla piena proprietà dei beni immobili pignorati di cui ai lotti nn. 1-2 della presente procedura esecutiva.

4.2.3 Altre trascrizioni: ///

5. INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ///

Spese scadute: non riscontrate

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario:

[REDACTED] [REDACTED] - propr. 1/1 in regime di [REDACTED] [REDACTED]

Proprietario dal 29/09/2003 all'attualità in forza di atto di donazione accettata a rogito notaio Giorgio Di Sante di Monselice (PD) in data 29/09/2003 rep. n. 90938/15202, reg.to a Este il 02/10/2003 al n. 513 Mod. 2V e trascritto a Este in data 09/10/2003 ai nn. 6271/4165.

Relativamente ai beni pignorati di cui ai lotti nn. 1-2 della presente procedura esecutiva.



parete divisoria tra il garage e la cantina con conseguente modifica del dimensionamento dei due locali,

h) realizzazione di un caminetto all'interno del locale cantina.

Quanto all'unità immobiliare al piano primo destinata a granaio/deposito ad uso commerciale (mapp. 346 sub. 11):

i) variazioni interne relative alla lunghezza dei tre locali facenti parte della stessa unità immobiliare; il tutto complessivamente compreso nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del DPR n. 380/01 e s.m.i.,

j) realizzazione all'interno del suddetto locale deposito (ora abusivamente utilizzato come soggiorno), di un caminetto in muratura,

k) minore altezza di due locali (da ml. 3,00 di progetto a ml. 2,87 di fatto) e maggiore altezza del terzo locale posto a sud (da ml. 3,00 di progetto a ml. 3,24 di fatto); il tutto non comportante sostanziale variazione del volume dell'intero fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate,

l) apertura di due fori di finestra sulla parete del terzo locale posto a sud,

m) realizzazione di due scalini all'ingresso dello stesso locale posto a sud.

7.2 INTERVENTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA (da eseguirsi a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto):

Quanto all'appartamento ai piani terra e primo (mapp. 346 sub. 8):

In relazione alla difformità sopraindicata alla lettera **b)** si prevede la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ai sensi del DPR n. 380/01 e s.m.i.,

In relazione alle difformità sopraindicate alle lettere **c)** e **d)**, si prevedono gli interventi edilizi riportati di seguito al punto 7.3 (Altri interventi).

Quanto all'unità immobiliare al piano terra destinata garage e cantina ad uso commerciale (mapp. 346 sub. 9):

In relazione a tutte le difformità sopraindicate alle lettere **e)-g)-h)**, si prevede una richiesta di sanatoria, da includersi nella stessa pratica di cui al punto precedente.

Quanto all'unità immobiliare al piano primo destinata a deposito/granaio ad uso commerciale (mapp. 346 sub. 11):

In relazione a tutte le difformità sopraindicate alle lettere **i)-j)-k)-l)-m)**, si prevede una richiesta di sanatoria, da includersi nella stessa pratica di cui ai punti precedenti.

Costo complessivo presunto della regolarizzazione urbanistica, comprese spese tecniche = € 5000,00 circa.

N.B.: si segnala che quanto sopraindicato circa la regolarizzazione delle difformità e dei relativi costi è da considerarsi piuttosto orientativo potendo essere soggetto a significative variazioni a seconda dell'interpretazione (più o meno restrittiva) delle norme urbanistiche da parte degli Uffici Competenti del Comune di Solesino, nonché di una diversa quantificazione del tecnico incaricato al momento dell'intervento.

Si sottolinea inoltre che una precisa valutazione del caso urbanistico-edilizio in questione è riservata esclusivamente agli stessi Uffici Competenti, che potranno esprimersi definitivamente solo sulla scorta di idonea richiesta di sanatoria, completa di dettagliati elaborati grafici e fotografici.

7.3 Altri interventi (da porsi a carico dell'aggiudicatario del lotto):

Si precisa che, ai fini della vendita del presente lotto, si rende necessario prevedere alcuni interventi edilizi atti a rendere le unità immobiliari oggetto di stima del tutto indipendenti e non comunicanti con altri immobili intestati ad altra ditta non eseguita

██████████.

A tal fine, si elencano di seguito le opere da eseguirsi:

al piano terra:



- chiusura del foro di porta (nel locale ingresso) posto tra l'appartamento pignorato (mapp. 346 sub. 8) e l'immobile attiguo (mapp. 346 sub. 14, intestato ad altra ditta non eseguita),
- apertura di un foro di porta per il collegamento del garage con l'attigua cantina (entrambi compresi nel mapp. 346 sub. 9).

al piano primo:

- chiusura del foro di porta posto tra il granaio/deposito (mapp. 346 sub. 11) e l'altro deposito confinante ad est (mapp. 346 sub. 14, intestato ad altra ditta non eseguita).

Inoltre, si prevedono i seguenti interventi edilizi finalizzati alla regolarizzazione urbanistica di cui sopra al punto **7.2**, lettere **c)** e **d)**:

- chiusura parziale, con il mantenimento di un foro di porta cm. 80x210, di un ampio foro di comunicazione al piano primo, tra l'appartamento (mapp. 346 sub. 8) ed un locale destinato a granaio/deposito (ora abusivamente utilizzato come soggiorno) facente parte dell'attigua unità immobiliare mapp. 346 sub. 11,
- allargamento di un foro di portafinestra nel soggiorno e di un foro di finestra in un vano letto, entrambi al piano primo dell'appartamento (mapp. 346 sub. 8).

Costo complessivo presunto delle opere edili da eseguirsi, comprese spese tecniche ed assistenza ai lavori = € 15.150,00 circa (vedasi computo metrico estimativo allegato), fatta salva una diversa valutazione da parte dell'impresa edile e del tecnico incaricati dall'aggiudicatario del lotto al momento dell'intervento.

7.4 CONFORMITA' CATASTALE:

Quanto a tutte le costruzioni oggetto del presente rapporto di valutazione:

Rilevate alcune difformità interne ed esterne tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, si prevede una pratica di aggiornamento da inoltrarsi presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Padova – Territorio) nell'ambito delle sopraindicate procedure di regolarizzazione urbanistica e degli interventi edilizi da eseguirsi al fine di rendere indipendenti le unità immobiliari di cui alla presente procedura esecutiva.

Costo complessivo presunto delle pratiche catastali: **€ 3.000,00 circa** (fatta salva una diversa quantificazione del tecnico incaricato dall'aggiudicatario del lotto al momento dell'intervento).

Quanto all'area di pertinenza:

Non si evidenziano in loco sostanziali difformità tra la conformazione geometrica dell'area pertinenziale delle costruzioni e la sua individuazione nella mappa catastale, benché una precisa ed opportuna verifica dei confini potrà essere effettuata solo a seguito del trasferimento degli immobili in contraddittorio con le parti confinanti.

Descrizione degli immobili

Appartamento ai piani terra e primo con garage e cantina al piano terra, oltre ad un'unità immobiliare ad uso deposito al piano primo comunicante con l'appartamento suddetto. Il tutto, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, è sito in Comune di Solesino (PD) Via IV Novembre n. 143, a ml. 1.500 circa dal centro del paese.

APPARTAMENTO AI PIANI TERRA E PRIMO (Fg. 5 mapp. 346 sub. 8):

Composizione:

piano terra: portico ed ingresso con vano scala

piano primo: corridoio, cucina, retrocucina, soggiorno, n. 2 vani letto, disimpegno e n. 2 bagni. Si aggiungono due poggiali rispettivamente ubicati lungo le pareti sud ed est del fabbricato.

Superficie complessiva lorda (piani terra e primo, compresi portico e poggiali): mq. 196,24



circa

Superf. complessiva commerciale: mq. 173,14 circa.

Altezza piano terra (ingresso): ml. 2,74 circa

Altezza piano primo: ml. 2,69 circa (corridoio d'ingresso = ml. 2,55 circa)

Finiture:

- pareti esterne intonacate e tinteggiate (localmente colpite da macchie di umidità, soprattutto sulla parete nord, e scrostamenti alla base delle murature),
- pareti interne e soffitti adeguatamente intonacati e tinteggiati,
- pavimenti: parte in parquet di legno e parte piastrelle ceramiche (nell'ingresso al piano terra: pavimento in piastre di marmo),
- porte interne in legno tamburato (alcune con specchiature in vetro),
- serramenti di finestra in legno con vetrocamera e scuri in legno,
- bagno principale e w.c. con rivestimenti parietali in ceramica, completo di accessori idro-sanitari,

Sono ivi presenti gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento, le cui funzionalità e rispondenza alla normativa vigente devono essere verificate da tecnici specializzati.

GARAGE E CANTINA AL PIANO TERRA, AD USO COMMERCIALE (Fg. 5 mapp. 346 sub. 9):

Composizione:

piano terra: n. 2 locali cantina, di cui uno attualmente adibito a garage (che in quanto non ancora autorizzato dovrà essere oggetto di una pratica edilizia in sanatoria per il cambio della destinazione d'uso).

Superficie complessiva lorda: mq. 54,42 circa

Superficie complessiva commerciale: mq. 28,84 circa.

Altezza cantina: ml. 2,92 circa

Altezza media cantina adibita a garage: ml. 3,60 circa (sottotravetto)

Finiture:

- pareti esterne intonacate e tinteggiate (localmente colpite da scrostamenti, soprattutto alla base delle murature perimetrali),
- pareti interne e soffitti adeguatamente intonacati al civile e tinteggiate (nel garage: localmente colpite da scrostamenti e macchie di umidità),
- pavimenti in piastrelle ceramiche,
- serramenti di finestra in alluminio verniciato.

Nel garage è presente solo l'impianto elettrico, la cui funzionalità e rispondenza alla normativa vigente deve essere verificata da tecnici specializzati.

Nella cantina sono presenti gli impianti idrico, elettrico e del gas (collegato alla caldaia), le cui funzionalità e rispondenza alla normativa vigente devono essere verificate da tecnici specializzati.

PRECISAZIONE:

Si riscontra che nel locale cantina sono presenti una caldaia ed un boiler con relative tubazioni collegati al contatore degli attigui immobili al piano terra, intestati al confinante [REDACTED] (ditta non eseguita), e posti a servizio degli stessi. A riguardo, considerato l'utilizzo continuativo e di vecchia data del suddetto impianto, si ritiene che ciò determini l'esistenza di un diritto di accesso al locale a favore dell'unità immobiliare confinante per la gestione e la manutenzione dello stesso impianto. Lo stesso dicasi per l'impianto idrico di cui si rimanda al precedente punto 4.1.4 (Altre limitazioni d'uso).

GRANAIO/DEPOSITO AL PIANO PRIMO, AD USO COMMERCIALE (Fg. 5 mapp. 346 sub. 11):

Composizione: n. 3 locali al piano primo (di cui uno comunicante con l'abitazione mapp. 346 sub. 8, nonché accorpato alla stessa ed adibito abusivamente a soggiorno)

Superficie complessiva lorda: mq. 126,31 circa

Superficie complessiva commerciale: mq. 85,97 circa



Altezza: da ml. 2,87 circa (due locali) a ml. 3,24 (terzo locale posto a sud)

Finiture:

- pareti esterne intonacate e tinteggiate,
- pareti interne e soffitti intonacati al civile e tinteggiate (in buono stato nel locale comunicante con l'appartamento),
- pavimenti di due locali in piastrelle ceramiche (nel terzo locale posto a sud: piano di calpestio in cemento)
- porte interne in legno tamburato,
- serramenti di finestra in alluminio verniciato nel locale posto a sud con affaccio sull'area pertinenziale; finestra con telaio in legno con vetrocamera e scuri nel locale comunicante con l'appartamento,

Sono ivi presenti gli impianti idrico ed elettrico, le cui funzionalità e rispondenza alla normativa vigente devono essere verificate da tecnici specializzati. In un locale risulta presente una predisposizione per l'impianto di riscaldamento.

Area scoperta pertinenziale (comune ai lotti n. 1 e n. 2 della presente procedura esecutiva):

Recintata su tre lati ed in parte sistemata a verde con diverse piantumazioni, detta area risulta altresì dotata di accessi carraio e pedonale direttamente collegati alla pubblica Via IV Novembre.

Calcolo della Consistenza

Determinazione delle superfici:

La determinazione delle superfici è stata eseguita in base agli orientamenti correnti, tramite assunzione delle indicazioni riportate nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana recepite dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e dal "Sistema Italiano di Misurazione - SIM" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive.

La superficie indicata è quella Esterna Lorda (S.E.L.)

Unità immobiliare mapp. 346 sub. 8	Parametro	S.E.L.	Coeff.	Superf. comm.
Appartamento ai piani terra e primo	superficie lorda	161,52	1,00	161,52
Portico	superficie lorda	24,06	0,35	8,42
Poggioli	superficie lorda	10,66	0,30	3,20
		196,24		173,14

Unità immobiliare mapp. 346 sub. 9	Parametro	S.E.L.	Coeff.	Superf. comm.
Garage	superficie lorda	38,08	0,50	19,04
Cantina	superficie lorda	16,34	0,60	9,80
		54,42		28,84

Unità immobiliare mapp. 346 sub. 11	Parametro	S.E.L.	Coeff.	Superf. comm.
locale deposito (ora soggiorno)	superficie lorda	33,97	0,90	30,57
n. 2 locali deposito	superficie lorda	92,34	0,60*	55,40
		126,31		85,97

* si precisa che il coefficiente 0,60 è da ritenersi un valore medio tra i due locali aventi un diverso stato di finitura e di conservazione.

Totale superficie commerciale delle unità immobiliari pignorate = mq. 287,95

* * *



DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Solesino (PD), l'area di interesse risulta così di seguito classificata (*vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato*):

Fg. 5 mappale 346:

Zona T3/17 – Tessuto consolidato di Completamento.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Criterio di stima:**

Nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi beni, quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la consistenza, la vetustà, il loro attuale stato di conservazione e di manutenzione, la destinazione dell'area di pertinenza esclusiva, le limitazioni d'uso di cui sopra al punto 4.1.4.

Della determinazione del valore attuale commerciale delle costruzioni:

In ragione dell'attuale difficoltà di reperire, nella zona urbana di riferimento, elementi comparabili di indubbia attendibilità (*cioè appartenenti al medesimo segmento di mercato degli immobili oggetto di stima, nonché necessari per una corretta applicazione del metodo di stima del confronto "Market Comparison Approach"*), lo scrivente ha ritenuto di poter adottare, come adeguata alternativa nelle operazioni di stima, il metodo del costo di ricostruzione deprezzato, in ambito estimativo meglio denominato "Cost Approach".

Principio generale di tale procedimento di stima è che il valore di un immobile viene determinato tramite la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio sovrastante, quest'ultimo eventualmente deprezzato in relazione al suo grado di vetustà.

Altro principio basilare del Cost Approach è che, nella maggioranza dei casi, un acquirente non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale lo stesso immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

Pertanto, nel caso di fattispecie, l'applicazione del procedimento di stima prevede i seguenti adempimenti:

- > stima del costo complessivo di ricostruzione **a nuovo** delle porzioni di fabbricato in oggetto,
- > stima del costo complessivo di ricostruzione **deprezzato** delle stesse costruzioni in base alla loro vetustà,
- > stima del valore dell'incidenza dell'**area edificata pertinenziale** (*comune ai lotti n. 1 e n. 2 della presente procedura esecutiva*).

Della stima del costo di ricostruzione a nuovo delle costruzioni:

Si premette che il costo di ricostruzione a nuovo si riferisce ad un duplicato del tutto identico dei fabbricati in oggetto, eseguito con medesimi standard tecnici e costruttivi dell'epoca di realizzazione.

Esso è costituito dalla somma dei costi tecnici di costruzione, più precisamente così di seguito sinteticamente elencati:

- > costi diretti (costo complessivo delle opere edilizie, impiantistiche e di finitura, comprendente i costi di sistemazione delle aree scoperte),
- > costi indiretti (oneri di urbanizzazione e diritti comunali, costi per l'allacciamento di servizi e spese tecniche),
- > oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti ed indiretti,
- > utile del promotore sul capitale di rischio investito.

Pertanto, la stima del costo di ricostruzione a nuovo (**reproduction cost**), che può avvenire tramite procedimento empirico o analitico, è determinata dalla somma delle spese che, all'attualità della valutazione, dovrebbero essere sostenute per l'esecuzione



di fabbricati con equivalenti caratteristiche costruttive e funzionali rispetto all'oggetto della stima, mediante un ipotetico iter edilizio, riguardante un preciso mercato dei mezzi produttivi ed un dato ciclo realizzativo.

Nel caso in questione, il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, di finitura ed impiantistiche delle porzioni di fabbricati oggetto di stima, ha assunto il costo unitario medio di €/mq. 1.250,00, applicato dalle imprese edili operanti nella zona (*il tutto, inclusi oneri di urbanizzazione, spese tecniche ed utile del promotore*).

Della stima del costo di ricostruzione deprezzato per deterioramento, obsolescenza fisica, funzionale ed economica:

Tale stima viene determinata sinteticamente con l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento riferito ai seguenti parametri (*fonte: tabella "Consulente Immobiliare, Il Sole 24 ore"*):

- > età
- > qualifica dell'edificio
- > stato di manutenzione.

Della stima dell'incidenza dell'area edificata pertinenziale (*comune ai lotti n. 1 e n. 2 della presente procedura esecutiva*):

In generale, l'area si valuta in funzione della sua appetibilità commerciale, derivante dalla destinazione urbanistica, dalle condizioni morfologiche del territorio, dalle infrastrutture esistenti nella zona (*es.: strade, autostrade, ferrovie, canali navigabili, ecc..*), dalla prevalente caratterizzazione dei luoghi (*es.: zone rurali, residenziali, artigianali, industriali, commerciali, turistiche, centri storici, ecc...*) nonché dalle specifiche condizioni del terreno, se eventualmente recintato, piantumato, dotato di adeguati accessi carrai e pedonali, ecc.

Nel caso di insufficiente disponibilità di parametri certificati di riferimento, il valore di tale area può essere determinato con il procedimento di ripartizione del valore complessivo degli immobili secondo il rapporto di complementarietà economica, cioè calcolando l'incidenza dell'area con un valore percentuale sul costo deprezzato delle costruzioni, generalmente compreso tra il 10% e il 30%.

Pertanto, per la stima dell'incidenza dell'area in questione, si è ritenuta congrua la percentuale del 15% del valore deprezzato dei fabbricati sovrastanti.

8.2 Fonti di informazione:

Comune di Solesino (PD), "Consulente immobiliare" – Il Sole 24 ore, agenzie ed operatori del settore immobiliare (*compresi annunci siti web*), tabelle O.M.I. relative alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, conoscenza personale acquisita nell'ambito della Consulenza Tecnica d'Ufficio (*con particolare riferimento alle procedure civili, esecutive e fallimentari del Tribunale di Rovigo*).

STIMA DEGLI IMMOBILI:

Determinazione del costo di ricostruzione a nuovo:

Unità immobiliari	Sup. comm.	€/mq.	Costo di ricostruzione a nuovo
Appartamento (mapp. 346 sub. 8)	173,14	1.250,00	216.425,00
Garage e cantina (mapp. 346 sub. 9)	28,84	1.250,00	36.050,00
Deposito (mapp. 346 sub. 11)	85,97	1.250,00	107.462,50
		Totale €	359.937,50



Stima complessiva del costo di ricostruzione deprezzato delle unità immobiliari:

€ 359.937,50 x 0,70* = € 251.956,25

*(coeff. deprezzamento – età: da anni 21 a 40, qualifica: medio, stato: buono)

Valore dell'incidenza dell'area edificata pertinenziale, pari al 15% del costo deprezzato delle unità immobiliari:

€ 251.956,25 x 15% = € 37.793,44

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA**(costo di ricostruzione deprezzato delle unità immobiliari + valore dell'incidenza dell'area edificata pertinenziale):**€ 251.956,25 + € 37.793,44 = **€ 289.749,69**

* * *

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 43.462,45
Riduzione del valore del 5% per le limitazioni d'uso di cui sopra al punto 4.1.4:	€ 14.487,48
Costo di regolarizzazione urbanistica di cui sopra al punto 7.2 :	€ 5.000,00
Costo interventi edilizi di cui sopra al punto 7.3 :	€ 15.150,00
Costo di regolarizzazione catastale di cui sopra al punto 7.4:	€ 3.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

€ 208.649,75

Arrotondato ad euro duecentonovemila**€ 209.000,00****ALLEGATI RELATIVI AI LOTTI N. 1 e N. 2 della presente procedura esecutiva:****1) Atto di provenienza****2) Documentazione ipotecaria:**

- tabulati di visure aggiornate S.P.I.

3) Documentazione catastale:

- tabulati di visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni

- estratto di mappa Catasto Terreni

- planimetrie catastali ed elaborato planimetrico

4) Tabella "Consulente Immobiliare, Il Sole 24 ore"**5) Documentazione urbanistica:**

- Concessione Edilizia n. 58 del 12/09/1997 – prot. n. 1994/97, relativa all'ultimo stato autorizzato degli immobili

- certificato di destinazione urbanistica

6) Documentazione fotografica**7) Computo metrico estimativo – LOTTO N. 1****8) Computo metrico estimativo – LOTTO N. 2**L'Esperto alla stima
Geom. Vanni Cantà

Rovigo, 08 gennaio 2024

TRIBUNALE DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **163/2023**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **IVG**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO N. 2

Esperto alla stima: **Geom. Vanni Cantà**

Codice fiscale: CNTVNN55A13H620I

Partita IVA: 00835750290

Studio in: Via Guglielmo Oberdan 17/A - Rovigo

telefono: 0425 29294

email: vanni.cant@gmail.com



Beni in **Solesino (PD)**
Via IV Novembre n. 143

Lotto n. 2

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa (vedasi certificazione notarile allegata agli atti della procedura esecutiva, nonché documentazione ipocatastale allegata al presente rapporto di valutazione).

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Porzione di fabbricato al piano terra destinata a deposito ad uso commerciale di mq. 99,50 circa, sita in Comune di Solesino (PD) Via IV Novembre n. 143, a ml. 1.500 circa dal centro del paese.

Diritto che si vende: quota di 1/1 della piena proprietà

Attuale identificazione catastale:
Catasto Fabbricati Comune di Solesino
Intestazione:

Proprietà 1/1 in regime di

Foglio 5 mapp. 346 subalterno 10, cat. C/2, cl. 2, Via IV Novembre n. 143/A, PT, cons. mq. 88, superf. catastale totale: mq. 98, rendita € 163,61

Catasto Fabbricati Comune di Solesino

Area scoperta di pertinenza (comune ai lotti n. 1 e n. 2 della presente procedura esecutiva)

Partita A

Foglio 5 mapp. 346 subalterno 7, bene comune non censibile (cortile) ai subb. 8-9-10 e 11

Catasto Terreni Comune di Solesino

Partita 1

Foglio 5 mapp. 346, Ente Urbano di are 35.03

Non si rilevano variazioni dalla data del pignoramento a quella del presente rapporto di valutazione.

Confini:

nord: Fg. 5 mapp. 346 sub. 14 (deposito in ditta

est: Fg. 5 mapp. 346 sub. 12 (cortile comune ai subb.13 e14 in ditta

sud: mappali 1757-1758-1759 e mapp. 346 sub. 12 (cortile comune ai subb.13 e14 in ditta

salvis

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Porzione di fabbricato al piano terra destinata a deposito ad uso commerciale di mq. 99,50 circa, sita in Comune di Solesino (PD) Via IV Novembre n. 143, a ml. 1.500 circa dal centro del paese.

Caratteristiche zona: periferica residenziale a traffico normale.

Caratteristiche zone limitrofe: aree periferiche prevalentemente residenziali.

La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria mentre servizi di



urbanizzazione secondaria sono presenti in prossimità del centro del paese.

3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'immobile risulta occupato da [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ///

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- **vincolo di inedificabilità** relativo al terreno censito al C.T. Comune di Solesino Foglio 5 mapp. 346 di complessive are 35.03, a favore del Comune di Solesino ed a carico di [REDACTED] (rif. atto del 20/01/1987 rep. n. 35129 notaio Giuseppe Mele di Monselice, registrato a Este il 03/02/1987 al n. 330/A e trascritto a Este in data 09/02/1987 ai nn. 622/502);

- **vincolo decennale d'uso** relativo al terreno censito al C.T. Comune di Solesino Foglio 5 mapp. 346 - 855, a favore del Comune di Solesino ed a carico di [REDACTED] (rif. atto del 7 e del 18/07/1997 rep. n. 77649/77861 notaio Giuseppe Mele di Monselice, registrato a Este il 30/07/1997 al n. 1332 Mod. 2° e trascritto a Este in data 11/08/1997 ai nn. 3511/2625);

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- servitù derivanti dall'esistenza di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.,

- servitù di veduta al piano terra, a carico dell'area pertinenziale distinta con il mapp. 346 sub. 7 (bene comune non censibile - corte - ai mapp. 346 subb. 8-9-10-11), esercitata di fatto a favore dell'unità immobiliare distinta con il mapp. 346 sub. 14 (intestato a [REDACTED] ditta non eseguita), porzione dello stesso fabbricato di maggiore consistenza in cui sono ubicati gli immobili pignorati di cui ai lotti n. 1 e n. 2 della presente procedura .

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria (attiva) a favore di Banca di Credito Cooperativo di Sant'Elena Società Cooperativa con sede in Sant'Elena (PD) c.f.: 00203610282, contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Crivellari Federico di Stanghella (PD) in data 10/02/2014 rep. n. 1317/965, iscritto a Este in data 12/02/2014 ai nn. 618/82.

Importo totale: € 120.000,00

Importo capitale: € 60.000,00

Relativamente ai beni pignorati di cui ai lotti nn. 1-2 della presente procedura esecutiva.

Ipoteca giudiziale (attiva) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto giudiziario Tribunale di Rovigo in data 06/06/2019 rep. n. 528/2019, iscritto a Este in data 01/08/2019 ai nn. 4382/631.

Importo totale: € 110.000,00

Importo capitale: € 108.382,99

Riferita alla piena proprietà dei beni immobili pignorati di cui ai lotti nn. 1-2 della presente procedura esecutiva, oltre ad altri immobili esclusi dal pignoramento.

Ipoteca legale (attiva) a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma (RM) c.f.: 13756881002 contro [REDACTED] atto in data 29/09/2022 rep. n. 4489/7722, iscritto a Este in data 30/09/2022 ai nn. 5479/852.

Importo totale € 55.671,14

Importo capitale € 27.835,57

Riferita alla piena proprietà dei beni immobili pignorati di cui ai lotti nn. 1-2 della presente procedura



esecutiva.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da atto giudiziario del 20/09/2023 UNEP - Rovigo rep. n. 2081/2023, trascritto a Este in data 04/10/2023 ai nn. 5427/3927.

Riferito alla piena proprietà dei beni immobili pignorati di cui ai lotti nn. 1-2 della presente procedura esecutiva.

4.2.3 Altre trascrizioni: ///

5. INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ///

Spese scadute: *non riscontrate*

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario:

[REDACTED] - propr. 1/1 in regime di [REDACTED]

Proprietario dal 29/09/2003 all'attualità in forza di atto di donazione accettata a rogito notaio Giorgio Di Sante di Monselice (PD) in data 29/09/2003 rep. n. 90938/15202, reg.to a Este il 02/10/2003 al n. 513 Mod. 2V e trascritto a Este in data 09/10/2003 ai nn. 6271/4165.

Relativamente ai beni pignorati.

Precedente proprietario:

[REDACTED] - propr. 1/1 in regime di [REDACTED]

Proprietario dal 21/10/1969 al 29/09/2003 in forza di atto di compravendita a rogito notaio Luigi Pietrogrande di Monselice (PD) in data 21/10/1969 rep. n. 23477, reg.to a Monselice il 29/10/1969 al n. 1262 Mod.1 Vol. 73 e trascritto a Este in data 20/11/1969 ai nn. 3534/3025 e all'atto di rinuncia di usufrutto in data 22/10/1969 rep. n. 23484 dello stesso notaio, reg.to a Monselice il 29/10/1969 al n. 1266 Vol. 73 e trascritto a Este in data 20/11/1969 ai nn. 3533/3024.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si precisa che la costruzione dell'intero fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, risulta antecedente al 01/09/1967.

Successivamente a tale data risultano essere stati rilasciati dal Comune di Solesino (PD) i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 12 del 17/09/1986
- Concessione Edilizia n. 45 del 30/04/1987
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 16 del 20/06/1997.
- Concessione Edilizia n. 58 del 12/09/1997 – prot. n. 1994/97 rilasciata a [REDACTED] e relativa a ristrutturazione e ampliamento di fabbricato ad uso commerciale ai sensi della Legge Regionale n. 11/1987
- Certificato di Agibilità - pratica n. 97/0019 prot. n. 998 del 31/01/2005, per lavori di cui alla concessione edilizia precedente iniziati in data 22/09/1997 ed ultimati in data 21/09/2000.

7.1 CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA:

Dal confronto tra lo stato di fatto del magazzino (fg. 5 mapp. 346 sub. 10) e gli elaborati di progetto di cui all'ultima Concessione Edilizia rilasciata – n. 58 del 12/09/1997, si rileva quanto segue:



- a) maggiore lunghezza del locale di cm. 12 circa che, in quanto compresa nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del DPR n. 380/01 e s.m.i. non è soggetta a regolarizzazione urbanistica,
- b) minore altezza del locale (da ml. 4,50 di progetto a ml. 4,01 di fatto),
- c) variazioni del dimensionamento della forometria esterna,
- d) spostamento, sulla parete nord, di un ampio foro di collegamento tra il magazzino in oggetto e l'analogo locale (mapp. 346 sub. 14, intestato ad altra ditta),
- e) realizzazione, all'interno del magazzino in oggetto (in corrispondenza della parete est) di una cella frigo (non più funzionante) di ml. 3,50 circa x 2,13 circa,
- f) chiusura di un foro di finestra sulla parete est.

7.2 Interventi di regolarizzazione urbanistica (da eseguirsi a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto):

In relazione alle difformità sopraindicate si prevede la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ai sensi del DPR n. 380/01 e s.m.i.,

Costo complessivo presunto della regolarizzazione urbanistica, comprese spese tecniche = € 3.500,00 circa.

N.B.: si segnala che quanto sopraindicato circa la regolarizzazione delle difformità e dei relativi costi è da considerarsi piuttosto orientativo potendo essere soggetto a significative variazioni a seconda dell'interpretazione (più o meno restrittiva) delle norme urbanistiche da parte degli Uffici Competenti del Comune di Solesino, nonché di una diversa quantificazione del tecnico incaricato dall'aggiudicatario del lotto al momento dell'intervento.

Si sottolinea inoltre che una precisa valutazione del caso urbanistico-edilizio in questione è riservata esclusivamente agli stessi Uffici Competenti, che potranno esprimersi definitivamente solo sulla scorta di idonea richiesta di sanatoria, completa di dettagliati elaborati grafici e fotografici.

7.3 Altri interventi (da porsi a carico dell'aggiudicatario del lotto):

Si precisa che, ai fini della vendita del presente lotto, si rende necessario prevedere il seguente intervento edilizio atto a rendere l'unità immobiliare pignorata del tutto indipendente e non comunicante con altro immobile intestato ad altra ditta non eseguita:

- chiusura dell'ampio foro di comunicazione posto tra il magazzino oggetto di stima (mapp. 346 sub. 10) e l'attiguo locale deposito confinante a nord (mapp. 346 sub. 14, intestato ad altra ditta non eseguita),

Costo complessivo presunto delle opere edili da eseguirsi, comprese spese tecniche ed assistenza ai lavori = € 4.495,00 circa (vedasi computo estimativo allegato, fatta salva una diversa valutazione da parte dell'impresa edile e del tecnico incaricati dall'aggiudicatario del lotto al momento dell'intervento).

7.5 CONFORMITA' CATASTALE:

Rilevate alcune difformità interne e forometriche tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, si prevede una pratica di aggiornamento da inoltrarsi presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Padova – Territorio) nell'ambito della sopraindicata procedura di regolarizzazione urbanistica e dell'intervento edilizio da eseguirsi al fine di rendere indipendente l'unità immobiliare di cui alla presente procedura esecutiva.

Costo complessivo presunto della pratica catastale: **€ 1.000,00 circa** (fatta salva una diversa quantificazione del tecnico incaricato dall'aggiudicatario del lotto al momento dell'intervento).

Quanto all'area di pertinenza esclusiva:

Non si evidenziano in loco sostanziali difformità tra la conformazione geometrica dell'area pertinenziale delle costruzioni e la sua individuazione nella mappa catastale, benché una precisa ed opportuna verifica dei confini potrà essere effettuata solo a seguito del trasferimento degli immobili in contraddittorio con le parti confinanti.

Descrizione: immobili di cui al punto **A**

Porzione di fabbricato al piano terra destinata a deposito ad uso commerciale di mq. 99,50



circa, sita in Comune di Solesino (PD) Via IV Novembre n. 143, a ml. 1.500 circa dal centro del paese.

DEPOSITO AL PIANO TERRA AD USO COMMERCIALE (Fg. 5 mapp. 346 sub. 10):

Composizione: unico locale contenente una cella frigo non funzionante, da sanare in quanto non indicata nel progetto autorizzato.

Superficie lorda: mq. 99,50 circa

Altezza: ml. 4,01 circa

Finiture (in complessivo buono stato):

- pareti esterne intonacate e tinteggiate (colpite da scrostamenti alla base delle murature perimetrali),
- pareti interne e soffitto intonacati e tinteggiati,
- pavimenti in battuto di cemento liscio,
- serramenti in alluminio verniciato.

E' ivi presente l'impianto elettrico la cui funzionalità e rispondenza alla normativa vigente devono essere verificate da tecnici specializzati.

Area scoperta pertinenziale (comune ai lotti n. 1 e n. 2 della presente procedura esecutiva):

Recintata su tre lati ed in parte sistemata a verde con diverse piantumazioni, detta area risulta altresì dotata di accessi carraio e pedonale direttamente collegati alla pubblica Via IV Novembre.

Calcolo della Consistenza

Determinazione delle superfici:

La determinazione delle superfici è stata eseguita in base agli orientamenti correnti, tramite assunzione delle indicazioni riportate nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana recepite dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e dal "Sistema Italiano di Misurazione - SIM" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive.

La superficie indicata è quella Esterna Lorda (S.E.L.)

Unità immobiliare mapp. 346 sub. 10	Parametro	S.E.L.	Coeff.	Superf. comm.
magazzino	superficie lorda	99,50	1,00	99,50

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Solesino (PD), l'area di interesse risulta così di seguito classificata (vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato):

Fg. 5 mappale 346:

Zona T3/17 – Tessuto consolidato di Completamento.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso bene, quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la consistenza, la vetustà, il suo attuale stato di conservazione e di manutenzione, la destinazione dell'area di pertinenza esclusiva, le limitazioni d'uso di cui sopra al punto 4.1.4.

Della determinazione del valore attuale commerciale della costruzione:

In ragione dell'attuale difficoltà di reperire, nella zona urbana di riferimento, elementi comparabili di indubbia attendibilità (cioè appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, nonché necessari per una corretta applicazione del metodo di stima



del confronto "Market Comparison Approach"), lo scrivente ha ritenuto di poter adottare, come adeguata alternativa nelle operazioni di stima, il metodo del costo di ricostruzione deprezzato, in ambito estimativo meglio denominato "Cost Approach".

Principio generale di tale procedimento di stima è che il valore di un immobile viene determinato tramite la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio sovrastante, quest'ultimo eventualmente deprezzato in relazione al suo grado di vetustà.

Altro principio basilare del Cost Approach è che, nella maggioranza dei casi, un acquirente non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale lo stesso immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

Pertanto, nel caso di fattispecie, l'applicazione del procedimento di stima prevede i seguenti adempimenti:

- > stima del costo complessivo di ricostruzione **a nuovo** della porzione di fabbricato in oggetto,
- > stima del costo complessivo di ricostruzione **deprezzato** della stessa costruzione in base alla sua vetustà,
- > stima del valore dell'incidenza dell'**area edificata pertinenziale** (comune ai lotti n. 1 e n. 2 della presente procedura esecutiva).

Della stima del costo di ricostruzione a nuovo della costruzione:

Si premette che il costo di ricostruzione a nuovo si riferisce ad un duplicato del tutto identico del fabbricato in oggetto, eseguito con medesimi standard tecnici e costruttivi dell'epoca di realizzazione.

Esso è costituito dalla somma dei costi tecnici di costruzione, più precisamente così di seguito sinteticamente elencati:

- > costi diretti (costo complessivo delle opere edilizie, impiantistiche e di finitura, comprendente i costi di sistemazione delle aree scoperte),
- > costi indiretti (oneri di urbanizzazione e diritti comunali, costi per l'allacciamento di servizi e spese tecniche),
- > oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti ed indiretti,
- > utile del promotore sul capitale di rischio investito.

Pertanto, la stima del costo di ricostruzione a nuovo (**reproduction cost**), che può avvenire tramite procedimento empirico o analitico, è determinata dalla somma delle spese che, all'attualità della valutazione, dovrebbero essere sostenute per l'esecuzione di fabbricati con equivalenti caratteristiche costruttive e funzionali rispetto all'oggetto della stima, mediante un ipotetico iter edilizio, riguardante un preciso mercato dei mezzi produttivi ed un dato ciclo realizzativo.

Nel caso in questione, il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, di finitura ed impiantistiche della porzione di fabbricato oggetto di stima, ha assunto il costo unitario medio di €/mq. 800,00, applicato dalle imprese edili operanti nella zona (il tutto, inclusi oneri di urbanizzazione, spese tecniche ed utile del promotore).

Della stima del costo di ricostruzione deprezzato per deterioramento, obsolescenza fisica, funzionale ed economica:

Tale stima viene determinata sinteticamente con l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento riferito ai seguenti parametri (fonte: tabella "Consulente Immobiliare, Il Sole 24 ore"):

- > età
- > qualifica dell'edificio
- > stato di manutenzione.



Della stima dell'incidenza dell'area edificata pertinenziale (comune ai lotti n. 1 e n. 2 della presente procedura esecutiva):

In generale, l'area si valuta in funzione della sua appetibilità commerciale, derivante dalla destinazione urbanistica, dalle condizioni morfologiche del territorio, dalle infrastrutture esistenti nella zona (es.: strade, autostrade, ferrovie, canali navigabili, ecc..), dalla prevalente caratterizzazione dei luoghi (es.: zone rurali, residenziali, artigianali, industriali, commerciali, turistiche, centri storici, ecc...) nonché dalle specifiche condizioni del terreno, se eventualmente recintato, piantumato, dotato di adeguati accessi carrai e pedonali, ecc.

Nel caso di insufficiente disponibilità di parametri certificati di riferimento, il valore di tale area può essere determinato con il procedimento di ripartizione del valore complessivo degli immobili secondo il rapporto di complementarietà economica, cioè calcolando l'incidenza dell'area con un valore percentuale sul costo deprezzato delle costruzioni, generalmente compreso tra il 10% e il 30%.

Pertanto, per la stima dell'incidenza dell'area in questione, si è ritenuta congrua la percentuale del 15% del valore deprezzato della porzione di fabbricato sovrastante oggetto del presente lotto.

8.2 Fonti di informazione:

Comune di Solesino (PD), "Consulente immobiliare" – Il Sole 24 ore, agenzie ed operatori del settore immobiliare (compresi annunci siti web), tabelle O.M.I. relative alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, conoscenza personale acquisita nell'ambito della Consulenza Tecnica d'Ufficio (con particolare riferimento alle procedure civili, esecutive e fallimentari del Tribunale di Rovigo).

STIMA DEGLI IMMOBILI:**Determinazione del costo di ricostruzione a nuovo:**

Unità immobiliari	Sup. comm.	€/mq.	Costo di ricostruzione a nuovo
Magazzino (Fg. 5 mapp. 346 sub. 10)	99,50	800,00	79.600,00

Stima complessiva del costo di ricostruzione deprezzato del magazzino:

€ 79.600,00 x 0,70* = € 55.720,00

*(coeff. deprezzamento – età: da anni 21 a 40, qualifica: medio, stato: buono)

Valore dell'incidenza dell'area edificata pertinenziale, pari al 15% del costo deprezzato del magazzino:

€ 55.720,00 x 15% = € 8.358,00

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA**(costo di ricostruzione deprezzato del magazzino+ valore dell'incidenza dell'area edificata comune ai lotti n. 1 e n. 2 della presente procedura esecutiva):**

€ 55.720,00 + € 8.358,00 = **€ 64.078,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 9.611,70
Riduzione del valore del 5% per le limitazioni d'uso di cui sopra al punto 4.1.4:	€ 3.203,90

Costo di regolarizzazione urbanistica di cui sopra al punto 7.2 :	€ 3.500,00
Costo intervento edilizio di cui sopra al punto 7.3 :	€ 4.495,00
Costo di regolarizzazione catastale di cui sopra al punto 7.4:	€ 1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

€ 42.267,40

Arrotondato ad euro quarantatremila**€ 43.000,00**

ALLEGATI RELATIVI AI LOTTI N. 1 e N. 2
della presente procedura esecutiva:

- 1) **Atto di provenienza**
- 2) **Documentazione ipotecaria:**
 - tabulati di visure aggiornate S.P.I.
- 3) **Documentazione catastale:**
 - tabulati di visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni
 - estratto di mappa Catasto Terreni
 - planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
- 4) **Tabella "Consulente Immobiliare, Il Sole 24 ore"**
- 5) **Documentazione urbanistica:**
 - Concessione Edilizia n. 58 del 12/09/1997 – prot. n. 1994/97, relativa all'ultimo stato autorizzato degli immobili
 - certificato di destinazione urbanistica
- 6) **Documentazione fotografica**
- 7) **Computo metrico estimativo – LOTTO N. 1**
- 8) **Computo metrico estimativo – LOTTO N. 2**

L'Esperto alla stima
Geom. Vanni Cantà

Rovigo, 08 gennaio 2024

