

STUDIO TECNICO-AMMINISTRATIVO FINOTELLI
di Finotelli Geom. Alessandro
viale Domenico Piva n. 33 – 45100 Rovigo

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca del Veneto Centrale**
Credito Coop.vo Soc. Coop.

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **223/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14.07.2023 ore 10.45

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

Custode Giudiziario: **Dr. Alfredo Menon**



LOTTO 1



LOTTO 2



LOTTO 3

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 1-2-3

Esperto alla stima: Geom. Alessandro Finotelli
Codice fiscale: FNTLSN72M19H620E
Partita IVA: 01015080292
Studio in: Via Domenico Piva, 33 - 45100 Rovigo
Via G. Marconi, 51/C – 35040 S. Elena (PD)
Telefono: 349 5708634
Email: alessandro.finotelli@gmail.com
Pec: alessandro.finotelli@geopec.it



INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Beni:

LOTTO 1 - Edificio ex mobilificio con appartamento annesso ed accessori ad uso magazzino pertinenziali, oltre a terreni ed aree annesse, il tutto sito a Badia Polesine (Rovigo) in via F.lli Rosselli n.ri 150 e 20;

LOTTO 2 – Complesso di edifici fatiscenti, ivi compresa un'abitazione da recuperare su due piani da recuperare completamente, sito a Badia Polesine (Rovigo) in via Severo Senesi n.ri 199-199/D-199/F-95-61;

LOTTO 3 – locale ad uso ufficio con servizio igienico, sito in centro a Badia Polesine (Rovigo) in via Sant'Alberto n. 66.

Categoria: unità commerciali, accessorie, terreni, unità collabenti, aree urbane, ufficio

Dati Catastali:

FABBRICATI

prop. 1/1: **LOTTO 1 - a)** foglio 7, particella 1152, scheda catastale prot. 17271/2023, indirizzo Via F.lli Rosselli n. 20, piano T, comune Badia Polesine, Sezione BP, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 77, rendita € 143,16; **b)** foglio 7, mappale 489, sub. 1, indirizzo Via Fratelli Rosselli, piano T, area urbana di mq. 3933; **c)** foglio 7, mappale 565, sub. 1, scheda 59427/2005, indirizzo via F.lli Rosselli snc (in loco civico 150), piano T-1, comune Badia Polesine, Sezione BP, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 240, rendita €. 371,85; **d)** foglio 7, mappale 565, sub. 2, scheda 2793/1992, indirizzo via F.lli Rosselli snc (in loco civico 150), piano T, comune Badia Polesine, Sezione BP, categoria C/1, classe 2, consistenza mq. 62, rendita €. 422,67; **e)** foglio 7, mappale 565, sub. 3, scheda 2793/1992, indirizzo via F.lli Rosselli n. 150, piano T-1, comune Badia Polesine, Sezione BP, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 7, rendita €. 303,68; **f)** foglio 7, particella 1149, indirizzo via F.lli Rosselli, piano T, area urbana di mq. 270; **LOTTO 2 – g)** foglio 16, particella 388, sub. 12, indirizzo via Severo Senesi, piano T, unità collabente; **h)** foglio 16, particella 388, sub. 13, indirizzo via Severo Senesi, piano T, unità collabente; **i)** foglio 16, particella 388, sub. 14, indirizzo via Severo Senesi, piano T, unità collabente; **l)** foglio 16, particella 388, sub. 15, indirizzo via Severo Senesi, piano T, unità collabente; **m)** foglio 16, particella 388, sub. 16, indirizzo via Severo Senesi, piano T, unità collabente; **n)** foglio 16, particella 388, sub. 10, indirizzo via Severo Senesi, piano T, area urbana di mq. 222; **o)** foglio 16, particella 388, sub. 11, indirizzo via Severo Senesi, piano T, area urbana di mq. 44; **p)** foglio 16, particella 137, sub. 6, indirizzo via Severo Senesi n. 61, piano T-1, unità collabente; **LOTTO 3 – q)** foglio 15, particella 127, sub. 4, scheda catastale 84707/2007, indirizzo via S. Alberto snc (In loco civico 66), piano T, comune Badia Polesine, Sezione BP, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 1,5, rendita €. 371,85. Si precisa che relativamente al lotto 1, risultano quali beni comuni non censibili il subalterno 3 del foglio 7, particella 664 e le particelle 1150 e 1151, e che relativamente al lotto 2, risulta quale bene comune non censibile il subalterno 9 del foglio 16, particella 388.

TERRENI

LOTTO 1



- **ENTE URBANO**, comune Badia Polesine, sezione censuaria BP, foglio 7, particella 1152, qualità ente urbano, superficie catastale Ha. 00.00.89. Confini: Nord: mapp. 1151 – Est e Sud: mapp. 664 – Ovest: mapp. 230; salvis.
- **ENTE URBANO**, comune Badia Polesine, sezione censuaria BP, foglio 7, particella 489, qualità ente urbano, superficie catastale Ha. 00.39.33. Confini: Nord: mapp. 663, 826, 747, 721, 283 e 75 – Est: via Stroppe – Sud: mapp. 84, 229, 150, 1149, 1151 – Ovest: mapp. 818 e 230; salvis.
- **ENTE URBANO**, comune Badia Polesine, sezione censuaria BP, foglio 7, particella 565, qualità ente urbano, superficie catastale Ha. 00.01.78. Confini: Nord: mapp. 664 e 1150 – Est, Sud e Ovest; mapp. 664; salvis.
- **ENTE URBANO**, comune Badia Polesine, sezione censuaria BP, foglio 7, particella 664, qualità ente urbano, superficie catastale Ha. 00.04.72. Confini: Nord: mapp. 489 e 1149 – Est: mapp. 1150, 229 e 565 – Sud: via F.lli Rosselli – Ovest: mapp. 1152, 1151 e 230; salvis.
- **ENTE URBANO**, comune Badia Polesine, sezione censuaria BP, foglio 7, particella 1150, qualità ente urbano, superficie catastale Ha. 00.00.31. Confini: Nord: mapp. 489 – Est: mapp. 229 – Sud: mapp. 565 e 664 – Ovest: mapp. 664; salvis.
- **ENTE URBANO**, comune Badia Polesine, sezione censuaria BP, foglio 7, particella 1151, qualità ente urbano, superficie catastale Ha. 00.00.37. Confini: Nord: mapp. 489 – Est: mapp. 664 – Sud: mapp. 1152 – Ovest: mapp. 230; salvis.

LOTTO 2

- **ENTE URBANO**, comune Badia Polesine, sezione censuaria BP, foglio 16, particella 388, qualità ente urbano, superficie catastale Ha. 00.06.95. Confini: Nord: mapp. 445 e via Senesi – Est: mapp. 433 e 137 – Sud: mapp. 138, 14, 287, 269 e 132 - Ovest: mapp. 173; salvis.
- **ENTE URBANO**, comune Badia Polesine, sezione censuaria BP, foglio 16, particella 137, qualità ente urbano, superficie catastale Ha. 00.01.97. Confini: Nord: mapp. 388 – Est: mapp. 420 e via Senesi (ex via Cà Rotte) – Sud: mapp. 457 - Ovest: mapp. 457 e 388; salvis.
- [REDACTED] prop. 1/1, comune Badia Polesine, Sezione censuaria BP, foglio 16, mappale 432, qualità frutteto di classe Unica, superficie catatale Ha. 00.00.05, r.a. €. 0,05, r.d. €. 0,10. Confini: Nord: 329 – Est: mapp. 426 e 411 (via Senesi) – Sud. Via Senesi – Ovest: mapp. 443; salvis. Si precisa che trattasi in loco di porzione di sede stradale di via Senesi.
- [REDACTED] prop. 1/1, comune Badia Polesine, Sezione censuaria BP, foglio 16, mappale 433, qualità frutteto di classe Unica, superficie catatale Ha. 00.00.19, r.a. €. 0,20, r.d. €. 0,38. Confini: Nord: 450 e 411 – Est: via Senesi – Sud. Mapp. 137 e 449 – Ovest: mapp. 137; salvis. Si precisa che trattasi in loco di area di corte annessa di fatto al fabbricato di cui al mapp. 137.
- [REDACTED] prop. 1/1, comune Badia Polesine, Sezione censuaria BP, foglio 16, mappale 442, qualità orto di classe Unica, superficie catatale Ha. 00.00.36, r.a. €. 0,37, r.d. €. 0,62. Confini: Nord: 357 – Est: m. 357 – Sud. Mapp. 441 e via Senesi – Ovest: mapp. 351; salvis. Si precisa che trattasi in loco di porzione di strada, ubicata in posizione separata rispetto agli altri beni facenti parte del lotto 2.
- [REDACTED] prop. 1/1, comune Badia Polesine, Sezione censuaria BP, foglio 16, mappale 443,



qualità orto di classe Unica, superficie cataatale Ha. 00.00.12, r.a. €. 0,12, r.d. €. 0,21. Confini: Nord: 329 – Est: m. 432 – Sud e Ovest: via Senesi; salvis. Si precisa che trattasi in loco di porzione di strada di via Senesi.

- [REDACTED] prop. 1/1, comune Badia Polesine, Sezione censuaria BP, foglio 16, mappale 445, qualità orto di classe Unica, superficie cataatale Ha. 00.00.16, r.a. €. 0,17, r.d. €. 0,28. Confini: Nord e Ovest: via Senesi – Est: m. 137 – Sud: mapp. 388; salvis. Si precisa che trattasi in loco di porzione di corte annessa ai fabbricati di cui al lotto 2.
- **ENTE URBANO**, comune Badia Polesine, sezione censuaria BP, foglio 16, particella 449, qualità area, superficie cataatale Ha. 00.00.53. Confini: Nord: mapp. 433 e 411 (via Senesi) – Est: mapp. 411 e 431 – Sud: mapp. 16 - Ovest: mapp. 137; salvis. Trattasi in loco di porzione di sede stradale di via Senesi.
- **ENTE URBANO**, comune Badia Polesine, sezione censuaria BP, foglio 16, particella 450, qualità area, superficie cataatale Ha. 00.00.12. Confini: Nord ed Est: via Senesi – Sud: mapp. 137 - Ovest: via Senesi; salvis. Trattasi in loco di porzione di sede stradale di via Senesi.

LOTTO 3

- **ENTE URBANO**, comune Badia Polesine, sezione censuaria BP, foglio 15, particella 127, qualità ente urbano, superficie cataatale Ha. 00.03.77. Confini: Nord: mapp. 105 e 357 – Est: mapp. 247, 248 e via Cigno – Sud: portici di via s. Alberto - Ovest: mapp. 105; salvis.

2 Stato di possesso

Beni:

LOTTO 1 - Edificio ex mobilificio con appartamento annesso ed accessori ad uso magazzino pertinenziali il tutto sito a Badia Polesine (Rovigo) in via F.lli Rosselli n.ri 150 e 20;

LOTTO 2 – Complesso di edifici fatiscenti, ivi compresa un'abitazione su due piani da recuperare completamente, sito a Badia Polesine (Rovigo) in via Severo Senesi n.ri 199-199/D-199/F-95-61;

LOTTO 3 – locale ad uso ufficio con servizio igienico, sito a Badia Polesine (Rovigo) in via Sant'Alberto n. 66.

Possesso: Presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo è stata inoltrata idonea richiesta di accesso atti e non sono emersi contratti ecc. Di seguito si riporta la risposta dell'Agenzia: "Dall'esame della banca dati dell'Anagrafe Tributaria in data odierna si comunica che a nome della [REDACTED] con decorrenza anno d'imposta 2010 non risultano in essere, in qualità di dante causa, né locazioni né comodati sugli immobili da Voi richiesti".

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni:

LOTTO 1 - Edificio ex mobilificio con appartamento annesso ed accessori ad uso magazzino pertinenziali il tutto sito a Badia Polesine (Rovigo) in via F.lli Rosselli n.ri 150 e 20;



LOTTO 2 – Complesso di edifici fatiscenti, ivi compresa un'abitazione su due piani da recuperare completamente, sito a Badia Polesine (Rovigo) in via Severo Senesi n.ri 199-199/D-199/F-95-61;

LOTTO 3 – locale ad uso ufficio con servizio igienico, sito a Badia Polesine (Rovigo) in via Sant'Alberto n. 66.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO (presenza di dislivelli): scale per i lotti 1-2; il lotto 3 si sviluppa al solo piano terra ed è accessibile.

4 Creditori Iscritti

Bene:

LOTTO 1 - Edificio ex mobilificio con appartamento annesso ed accessori ad uso magazzino pertinenziali il tutto sito a Badia Polesine (Rovigo) in via F.lli Rosselli n.ri 150 e 20;

LOTTO 2 – Complesso di edifici fatiscenti, ivi compresa un'abitazione su due piani da recuperare completamente, sito a Badia Polesine (Rovigo) in via Severo Senesi n.ri 199-199/D-199/F-95-61;

LOTTO 3 – locale ad uso ufficio con servizio igienico, sito a Badia Polesine (Rovigo) in via Sant'Alberto n. 66.

Creditori Iscritti: Banca del Veneto Centrale.

5 Comproprietari

Beni:

LOTTO 1 - Edificio ex mobilificio con appartamento annesso ed accessori ad uso magazzino pertinenziali il tutto sito a Badia Polesine (Rovigo) in via F.lli Rosselli n.ri 150 e 20;

LOTTO 2 – Complesso di edifici fatiscenti, ivi compresa un'abitazione su due piani da recuperare completamente, sito a Badia Polesine (Rovigo) in via Severo Senesi n.ri 199-199/D-199/F-95-61;

LOTTO 3 – locale ad uso ufficio con servizio igienico, sito a Badia Polesine (Rovigo) in via Sant'Alberto n. 66.

Comproprietari: nessuno oltre alla ditta intestataria.

6 Misure Penali

Beni:

LOTTO 1 - Edificio ex mobilificio con appartamento annesso ed accessori ad uso magazzino pertinenziali il tutto sito a Badia Polesine (Rovigo) in via F.lli Rosselli n.ri 150 e 20;

LOTTO 2 – Complesso di edifici fatiscenti, ivi compresa un'abitazione su due piani da recuperare completamente, sito a Badia Polesine (Rovigo) in via Severo Senesi n.ri 199-199/D-199/F-95-61;

LOTTO 3 – locale ad uso ufficio con servizio igienico, sito a Badia Polesine (Rovigo) in



via Sant'Alberto n. 66.

Misure Penali: Non conosciute

7 Continuità delle trascrizioni

Bene:

LOTTO 1 - Edificio ex mobilificio con appartamento annesso ed accessori ad uso magazzino pertinenziali il tutto sito a Badia Polesine (Rovigo) in via F.lli Rosselli n.ri 150 e 20;

LOTTO 2 – Complesso di edifici fatiscenti, ivi compresa un'abitazione su due piani da recuperare completamente, sito a Badia Polesine (Rovigo) in via Severo Senesi n.ri 199-199/D-199/F-95-61;

LOTTO 3 – locale ad uso ufficio con servizio igienico, sito a Badia Polesine (Rovigo) in via Sant'Alberto n. 66.

Continuità delle trascrizioni: SI

8 Prezzo

Bene:

LOTTO 1 - Edificio ex mobilificio con appartamento annesso ed accessori ad uso magazzino pertinenziali il tutto sito a Badia Polesine (Rovigo) in via F.lli Rosselli n.ri 150 e 20;

LOTTO 2 – Complesso di edifici fatiscenti, ivi compresa un'abitazione su due piani da recuperare completamente, sito a Badia Polesine (Rovigo) in via Severo Senesi n.ri 199-199/D-199/F-95-61;

LOTTO 3 – locale ad uso ufficio con servizio igienico, sito a Badia Polesine (Rovigo) in via Sant'Alberto n. 66.

PREZZO BASE DEI LOTTI

LOTTO 1: € 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00)

LOTTO 2: € 85.000,00 (ottantacinquemila/00)

LOTTO 3: € 29.000,00 (ventinovemila/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 : 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 staggiti 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 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 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; nonchè 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 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 nonchè per eventuali spese condominiali insolite (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 Badia Polesine (Rovigo)
via F.lli Rosselli/via S. Senesi/via Sant'Alberto

Lotto 1: trattasi di un plesso costituito da edificio ad uso ex mobilificio con appartamento al primo piano ed accessori anche esterni, oltre ad ampia area pertinenziale, il tutto sito in via Fratelli Rosselli n. 150 e 20, a circa 1 Km dal centro municipale.

Lotto 2: trattasi di un caseggiato che necessita di importantissimi interventi di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione, ivi compresa un'abitazione inagibile, e porzioni di area pertinenziali, il tutto in via Severo Senesi civici 61, 95, 199, 199/D, 199/F a meno di 1 Km dal centro municipale.

Lotto 3: trattasi di un ufficio/studio privato al solo piano terra, in centro, sotto I portici di Via Sant'Alberto al civico 66.

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si precisa che l'elenco catastale del pignoramento riporta alcune imprecisioni ed incompletezze – relativamente al lotto 2, inoltre, **non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte di** [REDACTED]

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

LOTTO 1: edificio commerciale/residenziale con aree;

LOTTO 2: edificio fatiscente con aree annesse;

LOTTO 3: ufficio/studio privato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari e/o aventi diritto:
nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

*

[REDACTED] prop. 1/1: **LOTTO 1 - a)** foglio 7, particella 1152, scheda catastale prot. 17271/2023, indirizzo Via F.lli Rosselli n. 20, piano T, comune Badia Polesine, Sezione BP, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 77, rendita € 143,16; **b)** foglio 7, mappale 489, sub. 1, indirizzo Via Fratelli Rosselli, piano T, area urbana di mq. 3933; **c)** foglio 7, mappale 565, sub. 1, scheda 59427/2005, indirizzo via F.lli Rosselli snc (in loco civico 150), piano T-1, comune Badia Polesine, Sezione BP, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 240, rendita €. 371,85; **d)** foglio 7, mappale 565, sub. 2, scheda 2793/1992, indirizzo via F.lli Rosselli snc (in loco civico 150), piano T, comune Badia Polesine, Sezione BP, categoria C/1, classe 2, consistenza mq. 62, rendita €. 422,67; **e)** foglio 7, mappale 565, sub. 3, scheda 2793/1992, indirizzo via F.lli Rosselli n. 150, piano T-1, comune Badia Polesine, Sezione BP, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 7, rendita €. 303,68; **f)** foglio 7, particella 1149, indirizzo via F.lli Rosselli, piano T, area urbana di mq. 270; **LOTTO 2 – g)** foglio 16, particella 388, sub. 12, indirizzo via Severo Senesi, piano T, unità collabente; **h)** foglio 16, particella 388, sub. 13, indirizzo via Severo Senesi, piano T, unità collabente; **i)** foglio 16, particella 388, sub. 14, indirizzo via Severo Senesi, piano T, unità collabente; **l)** foglio 16, particella 388, sub. 15, indirizzo via Severo Senesi, piano T, unità collabente; **m)** foglio 16, particella 388, sub. 16, indirizzo via Severo Senesi,



piano T, unità collabente; **n)** foglio 16, particella 388, sub. 10, indirizzo via Severo Senesi, piano T, area urbana di mq. 222; **o)** foglio 16, particella 388, sub. 11, indirizzo via Severo Senesi, piano T, area urbana di mq. 44; **p)** foglio 16, particella 137, sub. 6, indirizzo via Severo Senesi n. 61, piano T-1, unità collabente; **LOTTO 3 – q)** foglio 15, particella 127, sub. 4, scheda catastale 84707/2007, indirizzo via S. Alberto snc (In loco civico 66), piano T, comune Badia Polesine, Sezione BP, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 1,5, rendita €. 371,85. Si precisa che relativamente al lotto 1, risultano quali beni comuni non censibili il subalterno 3 del foglio 7, particella 664 e le particelle 1150 e 1151, e che relativamente al lotto 2, risulta quale bene comune non censibile il subalterno 9 del foglio 16, particella 388.

Identificato al catasto Terreni:

LOTTO 1

- **ENTE URBANO**, comune Badia Polesine, sezione censuaria BP, foglio 7, particella 1152, qualità ente urbano, superficie catastale Ha. 00.00.89. Confini: Nord: mapp. 1151 – Est e Sud: mapp. 664 – Ovest: mapp. 230; salvis.
- **ENTE URBANO**, comune Badia Polesine, sezione censuaria BP, foglio 7, particella 489, qualità ente urbano, superficie catastale Ha. 00.39.33. Confini: Nord: mapp. 663, 826, 747, 721, 283 e 75 – Est: via Stroppe – Sud: mapp. 84, 229, 150, 1149, 1151 – Ovest: mapp. 818 e 230; salvis.
- **ENTE URBANO**, comune Badia Polesine, sezione censuaria BP, foglio 7, particella 565, qualità ente urbano, superficie catastale Ha. 00.01.78. Confini: Nord: mapp. 664 e 1150 – Est, Sud e Ovest; mapp. 664; salvis.
- **ENTE URBANO**, comune Badia Polesine, sezione censuaria BP, foglio 7, particella 664, qualità ente urbano, superficie catastale Ha. 00.04.72. Confini: Nord: mapp. 489 e 1149 – Est: mapp. 1150, 229 e 565 – Sud: via F.lli Rosselli – Ovest: mapp. 1152, 1151 e 230; salvis.
- **ENTE URBANO**, comune Badia Polesine, sezione censuaria BP, foglio 7, particella 1150, qualità ente urbano, superficie catastale Ha. 00.00.31. Confini: Nord: mapp. 489 – Est: mapp. 229 – Sud: mapp. 565 e 664 – Ovest: mapp. 664; salvis.
- **ENTE URBANO**, comune Badia Polesine, sezione censuaria BP, foglio 7, particella 1151, qualità ente urbano, superficie catastale Ha. 00.00.37. Confini: Nord: mapp. 489 – Est: mapp. 664 – Sud: mapp. 1152 – Ovest: mapp. 230; salvis.

LOTTO 2

- **ENTE URBANO**, comune Badia Polesine, sezione censuaria BP, foglio 16, particella 388, qualità ente urbano, superficie catastale Ha. 00.06.95. Confini: Nord: mapp. 445 e via Senesi – Est: mapp. 433 e 137 – Sud: mapp. 138, 14, 287, 269 e 132 - Ovest: mapp. 173; salvis.
- **ENTE URBANO**, comune Badia Polesine, sezione censuaria BP, foglio 16, particella 137, qualità ente urbano, superficie catastale Ha. 00.01.97. Confini: Nord: mapp. 388 – Est: mapp. 420 e via Senesi (ex via Cà Rotte) – Sud: mapp. 457 - Ovest: mapp. 457 e 388; salvis.
- [REDACTED] prop. 1/1, comune Badia Polesine, Sezione censuaria BP, foglio 16, mappale 432, qualità frutteto di classe Unica, superficie catatale Ha. 00.00.05, r.a. €. 0,05, r.d. €. 0,10. Confini: Nord: 329 – Est: mapp. 426 e 411 (via Senesi) – Sud. Via Senesi – Ovest: mapp. 443; salvis. Si precisa che trattasi in loco di porzione di sede stradale di via Senesi.
- [REDACTED] prop. 1/1, comune Badia Polesine, Sezione censuaria BP, foglio 16, mappale 433, qualità frutteto di classe Unica, superficie catatale Ha. 00.00.19, r.a. €. 0,20, r.d. €.



0,38. Confini: Nord: 450 e 411 – Est: via Senesi – Sud. Mapp. 137 e 449 – Ovest: mapp. 137; salvis. Si precisa che trattasi in loco di area di corte annessa di fatto al fabbricato di cui al mapp. 137.

- [REDACTED] prop. 1/1, comune Badia Polesine, Sezione censuaria BP, foglio 16, mappale 442, qualità orto di classe Unica, superficie catastale Ha. 00.00.36, r.a. €. 0,37, r.d. €. 0,62. Confini: Nord: 357 – Est: m. 357 – Sud. Mapp. 441 e via Senesi – Ovest: mapp. 351; salvis. Si precisa che trattasi in loco di porzione di strada, ubicata in posizione separata rispetto agli altri beni facenti parte del lotto 2.
- [REDACTED] prop. 1/1, comune Badia Polesine, Sezione censuaria BP, foglio 16, mappale 443, qualità orto di classe Unica, superficie catastale Ha. 00.00.12, r.a. €. 0,12, r.d. €. 0,21. Confini: Nord: 329 – Est: m. 432 – Sud e Ovest: via Senesi; salvis. Si precisa che trattasi in loco di porzione di strada di via Senesi.
- [REDACTED] prop. 1/1, comune Badia Polesine, Sezione censuaria BP, foglio 16, mappale 445, qualità orto di classe Unica, superficie catastale Ha. 00.00.16, r.a. €. 0,17, r.d. €. 0,28. Confini: Nord e Ovest: via Senesi – Est: m. 137 – Sud: mapp. 388; salvis. Si precisa che trattasi in loco di porzione di corte annessa ai fabbricati di cui al lotto 2.
- **ENTE URBANO**, comune Badia Polesine, sezione censuaria BP, foglio 16, particella 449, qualità area, superficie catastale Ha. 00.00.53. Confini: Nord: mapp. 433 e 411 (via Senesi) – Est: mapp. 411 e 431 – Sud: mapp. 16 - Ovest: mapp. 137; salvis. Trattasi in loco di porzione di sede stradale di via Senesi.
- **ENTE URBANO**, comune Badia Polesine, sezione censuaria BP, foglio 16, particella 450, qualità area, superficie catastale Ha. 00.00.12. Confini: Nord ed Est: via Senesi – Sud: mapp. 137 - Ovest: via Senesi; salvis. Trattasi in loco di porzione di sede stradale di via Senesi.

LOTTO 3

- **ENTE URBANO**, comune Badia Polesine, sezione censuaria BP, foglio 15, particella 127, qualità ente urbano, superficie catastale Ha. 00.03.77. Confini: Nord: mapp. 105 e 357 – Est: mapp. 247, 248 e via Cigno – Sud: portici di via s. Alberto - Ovest: mapp. 105; salvis.

Conformità catastale:

LOTTO 1: durante il sopralluogo sono emerse delle difformità relativamente all'edificio di cui al mappale 1152 che riportava delle forometrie non rispondenti alla planimetria catastale e pertanto, previa autorizzazione del creditore precedente, lo scrivente ha provveduto a redigere idoneo aggiornamento catastale (pratica DocFa prot. 17271 del 16.05.2023).

LOTTO 2: il plesso è censito come collabente, tranne per una unità a destinazione residenziale, che però, durante il sopralluogo ha certificato l'inagibilità e impossibilità di utilizzo stanti le precarie condizioni di uso e manutenzione, anche strutturale. A tal scopo si è provveduto a censire come collabente anche tale unità (prot. DocFa 17951 in data 23.05.2023), previo il consenso del creditore precedente.

LOTTO 3: l'unità è risultata sostanzialmente conforme a quanto rappresentato sulla planimetria catastale relativa.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Tutti gli edifici sono realizzati in muratura portante ed ubicati in zone comunque ben servite dalle strutture municipali. I beni dei lotti 1-2 appaiono bisognosi di interventi,



mentre quello del lotto 3 appare fruibile sin da subito.

Caratteristiche zona: primissima periferia per i lotti 1-2, centrale per il lotto 3.

Area urbanistica: residenziale, commerciale, artigianale.

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

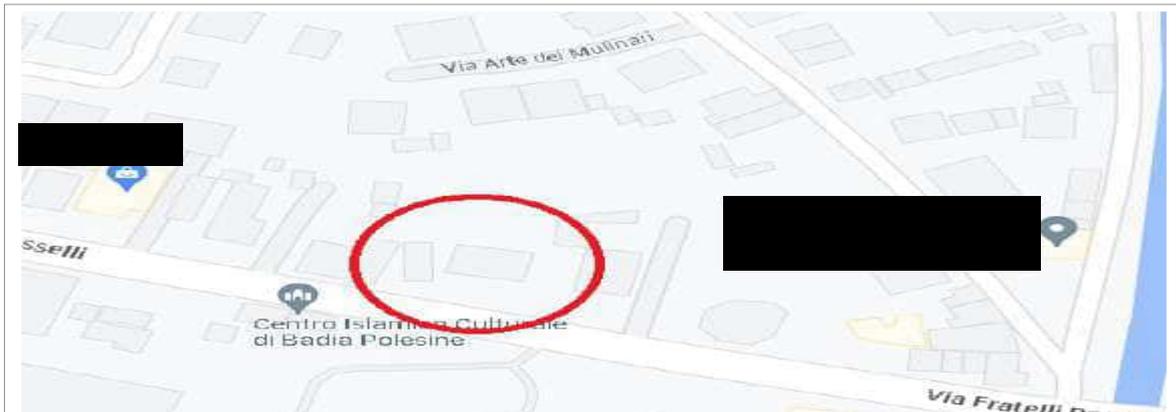
Servizi offerti dalla zona: scuole, trasporti pubblici, uffici comunali, attività sportive ecc.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali, commerciali, artigianali.

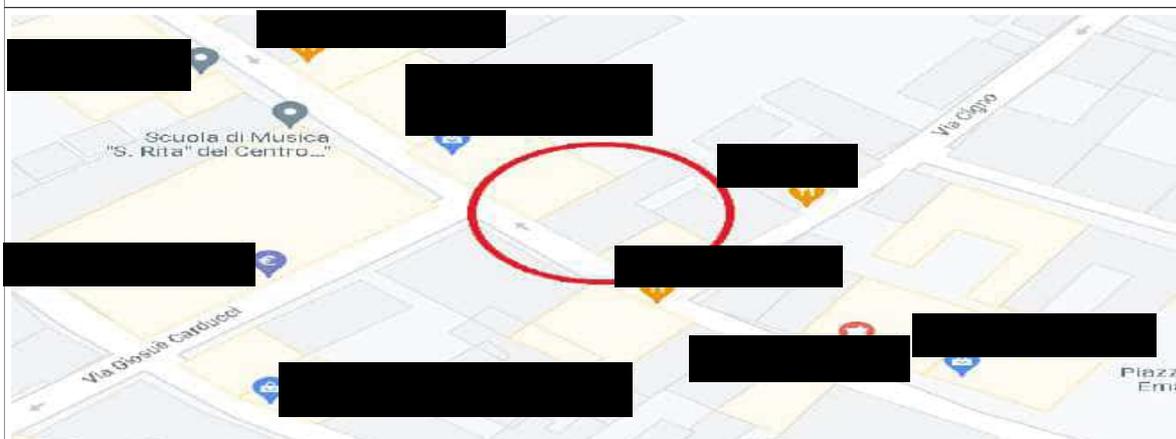
Importanti centri limitrofi: Rovigo a 26 Km, Ferrara a 30 Km.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Adige.

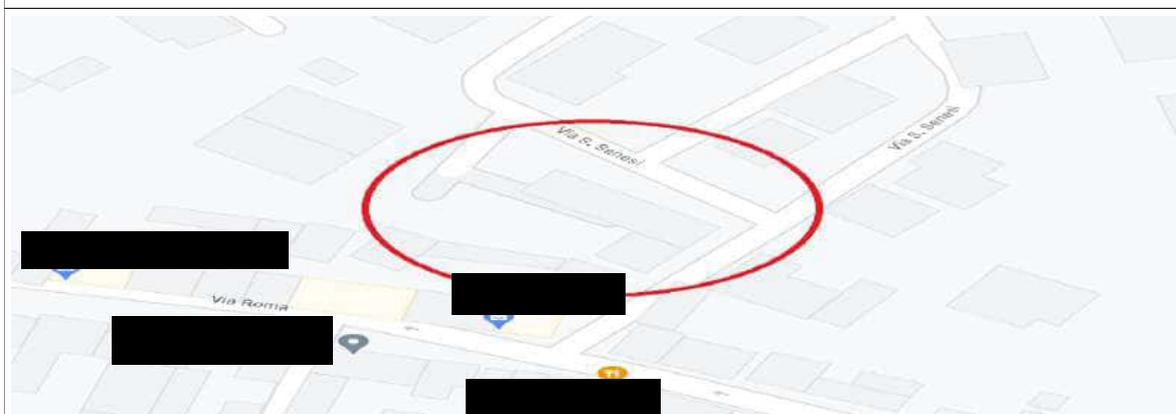
Principali collegamenti pubblici: caselli di Badia Polesine a circa 2 Km dell'autostrada A31.



LOTTO 1



LOTTO 2



LOTTO 3

3. STATO DI POSSESSO:

Presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo è stata inoltrata idonea richiesta di accesso atti e non sono emersi contratti ecc. Di seguito si riporta la risposta dell'Agenzia: *"Dall'esame della banca dati dell'Anagrafe Tributaria in data odierna si comunica che a nome della [REDACTED] con decorrenza anno d'imposta 2010 non risultano in essere, in qualità di dante causa, né locazioni né comodati sugli immobili da Voi richiesti".*

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 o non rilevabili.

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

Non conosciute o non rilevabili

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Vedasi scritture private riportate successivamente

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute o non rilevabili

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di Banca di Credito Cooperativo Padana Orientale San Marco Rovigo soc. Coop. con sede a Rovigo contro [REDACTED]
Derivante da: contratto di mutuo fondiario a rogito del Dr. Alessandro Wurzer in data 03.09.2007 rep. 85953/14478; Importo capitale: €. 62.000,00, somma iscritta: €. 124.000,00 ; atto iscritto a Rovigo il 14.09.2007 ai n.ri 10866/2902. Note: riferimento catastali: comune di Badia Polesine, foglio 15, mapp. 127 sub. 4. Durata ipoteca 15 anni.

- Ipoteca volontaria a favore di Banca di Credito Cooperativo Padana Orientale San Marco Rovigo soc coop. con sede a Rovigo contro [REDACTED]
Derivante da: garanzia di apertura di credito a rogito del Dr. A. Wurzer in data 18.07.2008 rep. 87132/15438; Importo iscritto: € 1.600.000,00, importo capitale: €. 800.000,00 ; atto iscritto a Rovigo il 25.08.2008 ai n.ri 7792/1753. Note: riferimento catastali: comune di Badia Polesine, foglio 7, mapp. 489-664 sub. 1 graffati, fg. 7, mapp. 565 sub. 1-2-3, fg. 7, mapp. 664 sub. 2, fg. 7, mapp. 489-565-664. Annotazione modificativa dei n.ri 5546/1192 del 31.07.2013 con atto Wurzer del 17.07.2013 rep. 91076, per riduzione dell'importo dell'apertura del credito a €. 350.000,00. Annotazione di proroga della durata n.ri 6020/930 del 24.07.2018, atto Wurzer del 09.07.2018 rep. 94678/20920, per la durata massima del 18.07.2021.

- Ipoteca volontaria a favore di Rovigobanca Credito Cooperativo soc.coop. con sede a Rovigo contro [REDACTED] Derivante da: garanzia di mutuo fondiario a rogito del Dr. A. Wurzer in data 18.05.2011 rep. 89779/17470; Importo iscritto: € 375.000,00, importo capitale: €. 250.000,00 ; atto iscritto a Rovigo il 24.05.2011 ai n.ri 4941/935. Note: riferimento catastali: comune di Badia Polesine, foglio 16, mapp. 388 sub. 9-10-11-12-13-14-15-16, fg. 16, m. 388, fg. 16, mapp. 137 sub. 1, fg. 16, mapp. 137 (diritti di proprietà su ente urbano), fg. 16, mapp. 433-445-449-450. Annotazione di proroga della durata n.ri 6019/929 del 24.07.2018, atto A. Wurzer del 09.07.2018 rep. 94678/20920

per la durata massima del 18.07.2021.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca del Veneto Centrale Credito Cooperativo soc. Coop. con sede a Longare (VI) contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 03..12.2022 arep. 2549 trascritto a Rovigo in data 22.12.2022 ai nn. 10853/7901. Note: riferito a tutti I beni siti a Badia Polesine.

SI DICHIARA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA ESEGUITA MEDIANTE L'AUSILIO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione del 05.07.2005 rep. 942 del Tribunale di Padova, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] gravante sui beni a Badia Pol., fg. 7, m. 489-664-565 sub. 1-2-3. Trascrizione ai n. 8171/4538 del 27.07.2005.

- Domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica del 20.01.2009 rep. 369 del Tribunale di Rovigo, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] gravante sui beni a Badia Pol., fg. 16, mapp. 137 sub. 1- mapp. 445. Trascrizione n. 1613/1028 del 20.02.2009.

- Domanda giudiziale del 12.06.2009 rep. 6744 del Tribunale di Rovigo, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Polesine soc.coop con sede a Rovigo contro [REDACTED]
[REDACTED] gravante su beni a Badia P., fg. 16, m. 137/1-432-433-442-443-445. Trascrizione n. 6249/3692 del 02.07.2009.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visure ipocatastali aggiornate eseguite dallo scrivente ed allegate alla perizia di stima

4.3 Misure Penali

Non conosciute

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non conosciute

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non conosciute

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: sconosciute

Millesimi di proprietà: Non conosciuti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO (presenza di dislivelli)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente ma certamente in classe G gli immobili di cui ai lotti 1-2 ed in classe F o G quello del lotto 3.

Indice di prestazione energetica: -



Note Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non rilevati

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LOTTO 1

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1, dal 04/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i), in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Rovigo del 04.02.2008 rep. 200/2008, trascritto il 27.02.2008 ai n.ri 2088/1301 da potere della [REDACTED]. Alla citata ditta [REDACTED] i beni erano pervenuti a mezzo di atto del Dr. A. Wurzer in data 29.12.1995 rep. 60338, trascritto il 27.01.1996 ai n.ri 723/561 da potere della [REDACTED]. Con atto di compravendita del 20.12.2004 rep. 60632/4127 a rogito del Dr. Gian Antonio Tita, trascritto il 05.01.2005 ai n.ri 135/86, la [REDACTED] vendeva alla ditta [REDACTED]. I beni in oggetto e che in seguito con annotamento di revoca di atto di compravendita del 02.12.2008 rep. 3492/2 emesso dal Tribunale di Padova annotato il 02.07.2009 n.ri 6274/1161, avente per oggetto la sentenza di revoca della citata vendita, gli immobili retrocedevano alla venditrice [REDACTED].

LOTTO 2

Fig. 16, mapp. 137 sub. 6 (ex sub. 1)

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1, dal 11/06/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i), in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Rovigo del 11.06.2010 rep. 780/2010, trascritto il 14.07.2010 ai n.ri 6562/4039 da potere di [REDACTED]. Ai citati [REDACTED] i beni erano pervenuti a mezzo sentenza di acquisto per usucapione dell'11.04.2006 rep. 2475 del Tribunale di Rovigo, trascritta il 06.12.2007 ai n.ri 14270/7694. Ai [REDACTED] i beni erano pervenuti per successione di morte di [REDACTED] con dichiarazione presentata all'Ufficio del Registro di Badia Polesine il 22.10.1999 n. 342 vol. 157, trascritta il 02.05.2001 ai n.ri 3922/2902. Relativamente alla citata successione **NON RISULTA TRASCRIPTA L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**. Al [REDACTED] per ½ ciascuno, i beni erano pervenuti a mezzo successione per legge con rinuncia da parte di un chiamato in morte di [REDACTED] con denuncia all'Ufficio del Registro di Badia Polesine n. 274 vol. 141 e trascrizione del 21.02.1984 ai n.ri 1562/1215 e successiva denuncia integrativa n. 178 vol. 146 del 06.03.1989 presso l'U.R. Di Badia Polesine e trascrizione del 08.03.1989 ai n.ri 1945/1422: successione con rinuncia da parte [REDACTED] con atto del Dr. Wurzer rep. 4445, registrato a Badia Polesine il 14.12.1983 al n. 1342. Anche per tale successione, **NON RISULTA TRASCRIPTA L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**.

Fig. 16, mapp. 388 sub. 9-10-11-12-13-14-15-16 (già 1-2-3-4-5-6-7-8)

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1, dal 27/12/2007 in forza di atto di compravendita a rogito del Dr. A. Wurzer in data 27.12.2007 rep. 68470/14892, trascritto il 07.01.2008 ai n.ri 86470/14892, potere dei [REDACTED]. I cui beni pervennero a loro volta da atto di compravendita con scrittura privata autenticata a rogito del Dr. Alessandro Wurzer in data 04.09.1987 rep. 17616, trascritto il 22.09.1987 ai n.ri 6881/4899 (da potere di [REDACTED]).



LOTTO 3

Fg. 16, mapp. 137 sub. 6 (ex sub. 1)

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1, dal 03/09/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i), in forza di atto di compravendita del Dr. Wurzer datato 03.09.2007 rep. 85952/14477, trascritto il 14.09.2007 ai n.ri 10865/5723, da potere di [REDACTED] a cui i beni erano pervenuti con atto sempre Dr. Wurzer del 07.07.1989 rep. 25870, trascritto il 03.08.1989 ai n.ri 5836/4260 (da potere di [REDACTED])

SI DICHIARA CHE LA CRONISTORIA DEI PASSAGGI AL VENTENNIO E' STATA RICOSTRUITA MEDIANTE LA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DELLA PROCEDURA

7. PRATICHE EDILIZIE:

LOTTO 1

Numero pratica: P.C. 66/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: demolizione fabbricati

Presentazione in data 29/09/2008 prot. 14104.

NOTE: Comune di Badia Polesine, foglio 7, mapp. 489-664-565.

Numero pratica: P.C. 67/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: realizzazione opere di urbanizzazione primaria

Presentazione in data 29/09/2008 prot. 14103.

NOTE: Comune di Badia Polesine, foglio 7, mapp. 489-664-565.

Numero pratica: P.C. 68/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: costruzione fabbricato residenziale per n. 4 alloggi

Presentazione in data 29/09/2008 prot. 14105.

NOTE: Comune di Badia Polesine, foglio 7, mapp. 489-664-565.

Numero pratica: P.C. 69/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: costruzione fabbricato residenziale per n. 4 alloggi

Presentazione in data 29/09/2008 prot. 14106.

NOTE: Comune di Badia Polesine, foglio 7, mapp. 489-664-565.

Numero pratica: P.C. 70/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: costruzione fabbricato residenziale per n. 3 alloggi

Presentazione in data 29/09/2008 prot. 14107.

NOTE: Comune di Badia Polesine, foglio 7, mapp. 489-664-565.

Numero pratica: D.I.A. 2/2009

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: realizzazione recinzioni
Presentazione in data 05/01/2009 prot. 307.
NOTE: Comune di Badia Polesine, foglio 7, mapp. 489-664-565.

LOTTO 2

Numero pratica: D.I.A. 43/2008

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: realizzazione recinzioni interne
Presentazione in data 26/02/2008 prot. 3181.
NOTE: Comune di Badia Polesine, foglio 16, mapp. 388.

LOTTO 3

Numero pratica: AUTORIZZAZIONE 228/1990

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione per eseguire attività edilizia od urbanistica
Per lavori: manutenzione straordinaria su negozio innvia S. Alberto n. 66
Presentazione domanda nel 1990 al prot. 3262, rilasciata il 24.05.1990.
NOTE: Comune di Badia Polesine, foglio 15, mapp. 127.

7.1 Conformità edilizia:

LOTTO 1

Le pratiche autorizzate nel 2008 dal comune di Badia Polesine, non hanno poi avuto tutte seguito da un punto di vista della realizzazione e pertanto alcune si ritiene non debbano essere prese in considerazione ai fini della conformità edilizia. Le pratiche di costruzione degli edifici originari, ancora presenti in loco non sono state reperite e/o fornite dal comune e pertanto l'unico riferimento in tal senso appare la situazione catastale, ove emerge una sostanziale conformità. Solamente l'accessorio a magazzino esterno appare difforme nelle forometrie e per tale regolarizzazione si ipotizza una sanatoria dal costo assolutamente indicativo di €. 3.000,00 (pratica di un professionista, sanzione amministrativa, diritti di segreteria).

LOTTO 2

Nessuna pratica edilizia è stata rinvenuta relativamente ai fabbricati esistenti in loco e pertanto non è possibile disquisire in tal senso. Le planimetrie catastali, trattandosi di edifici collabenti, non riportano la distribuzione planimetrica.

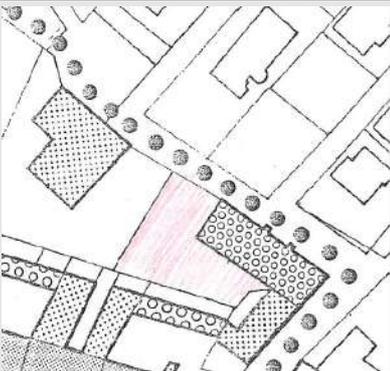
LOTTO 3

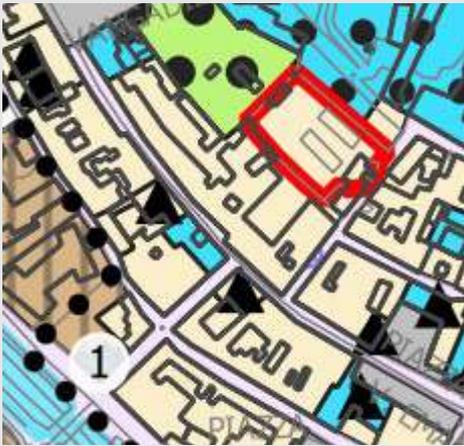
La situazione in loco corrisponde all'ultima pratica fornita dal Comune risalente al 1990.

7.2 Conformità urbanistica:



	<p>PIANO REGOLATORE GENERALE LOTTO 1 - Zona residenziale e commerciale</p>
---	--

	<p>PIANO REGOLATORE GENERALE LOTTO 2 – ZONA RTE GRADO 1</p>
---	---

	<p>PIANO REGOLATORE E PAT LOTTO 3 – Z.T.O. CENTRO STORICO A1</p>
---	--

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari e/o aventi diritto: nessuno

LOTTO 1 – EDIFICI COMMERCIALI ED APPARTAMENTO RESIDENZIALE, CON ACCESSORI ED AREE ANNESSE, IL TUTTO SITO IN VIA F.LLI ROSSELLI

Il fabbricato principale ha struttura portante in muratura e copertura in latero-cemento; intonacato internamente ed esternamente ma abbisogna di interventi manutentivi anche di rilievo. La pavimentazione prevalente è in piastrelle con elementi marmorei tipo pepe e sale; nel piano

seminterrato presente solamente gettata di cemento. I fori delle finestre sono protetti esternamente da avvolgibili in legno, mentre internamente sono presenti infissi in legno e vetro semplice; nel seminterrato vetri fissi. Per il riscaldamento presenti vetusti termosifoni in ghisa ed impianto in un locale nell'interrato che necessita di verifica di funzionalità ma che ad un primo approccio appare non funzionante o dismesso. Il magazzino esterno è realizzato con blocchi di laterizio forato, la coepertura a falde, intonacato e tinteggiato al civile, con serramenti in alluminio e metallo e vetro. Anche tale manufatto abbisogna di manutenzione significativa. L'area esterna è a verde.

Superficie complessiva lorda di circa **mq 380 circa il magazzino/mostra** al piano seminterrato e rialzato, **mq. 190 circa l'appartamento** al primo piano, **mq. 90 circa il magazzino esterno**, mentre l'area esterna è stata calcolata all'incirca in **mq. 4.370**, partendo dalla superficie nominale fornita dal Catasto.

Le altezze rilevate in loco durante I sopralluoghi sono le seguenti: piano seminterrato circa ml. 2,05, piano rialzato circa ml. 3,30, piano primo circa ml. 2,90; il magazzino esterno ha palesato altezza minima di circa ml. 3,50 e massima di circa ml. 4,15.

Stato di manutenzione generale: scarso..

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle varie superfici di seguito indicati è stato desunto mediante quanto previsto dall'edizione 2015 delle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI e recepite nella IV edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e, quindi, tradotte nel "Sistema Italiano di Misurazione" che definisce I coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. Il valore di riferimento preso in considerazione dal sottoscritto è la superficie lorda comprensiva dunque di tutte le tramezzature e divisori interni sino ad uno spessore massimo di cm. 50, e di tutte le murature perimetrali con metà di quelle di confine (il tutto pertanto assimilabile alla superficie commerciale). I coefficienti di ponderazione degli accessori sono i seguenti: garage 50%, porticati e tettoie 35%, ripostigli esterni/sottotetti/accessori assimilabili a verande o tettoie chiuse o terrazzamenti 25%, cantina 60%, seminterrato o interrato 60%, giardino o corte scoperta esterna 10%, balconi 35%. Nella tabella che segue sono riportate le superfici reali riscontrate (comprensive delle murature perimetrali), precisando che non è stata perpetrata dallo scrivente una suddivisione tra le superfici principali ed accessorie in quanto l'immobile non palesa all'attualità un certa individuazione della destinazione d'uso di tutti I locali presenti ed altresì non vi è uno stato manutentivo che consenta di scindere in porzioni abitabili e non abitabili l'intero plesso: potenzialmente, a fronte della necessaria ristrutturazione, potrebbero sparire completamente le porzioni accessorie e palesarsi solamente zone principali, tanto è che l'adeguamento delle altezze, ai fini igienico-sanitari risulta possibile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale
Appartamento al primo piano	superf. reale lorda (SRL)	190,00
Magazzini	superf. reale lorda (SRL)	380,00
Area pertinenziale	Superficie nominale stimata	4.370,00
		4.940,00

STIMA DEGLI IMMOBILI

Trattandosi di un edificio, quello principale, che di fatto corrisponde ad un manufatto paragonabile per certi aspetti ad uno stato grezzo (completamente da recuperare dal punto di vista dei risanamenti, della suddivisione interna, della serramentistica, della pavimentazione,

dell'impiantistica ecc.), appare improbabile procedere con una stima parametrica basata sul Market Comparison Approach (MCA) in quanto sono difficilmente riscontrabili comparabili con le medesime caratteristiche e stato di uso a manutenzione, oggetto di compravendita negli ultimi 3 anni. Confermando che seppur sia presente una unità residenziale al primo piano, va rimarcato che però tale unità appunto non può essere autonomamente alienata stante la conformazione nel cui contesto essa è inserita e la valorizzazione pertanto, viene per analogia assimilata a quella di un edificio che necessita di ampi interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo. Appare pertanto di maggiore affidabilità la procedura denominata Cost Approach. Il Cost approach è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale, quindi il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. In base al principio di sostituzione al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. L'impiego del Cost approach è suggerito nella stima di immobili speciali, di beni immobili che hanno un mercato limitato, di aziende agricole e industriali o di porzioni di edifici di maggiore entità, oltre che nel caso di immobili non completi (come nello specifico presente caso). Le condizioni di applicazione del metodo riguardano la stima del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. La stima del valore dell'area è legata alla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e dei relativi prezzi di mercato, la stima del costo di ricostruzione a nuovo impone la conoscenza dei prezzi del mercato degli appalti, la stima dei deprezzamenti maturati riguardano il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione. Quindi, sostanzialmente, il Cost approach si compone di due elementi, che sono la stima del valore del terreno edificato e il costo di ricostruzione eventualmente deprezzato. Il valore del terreno edificato è il valore di trasformazione calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione (che è, poi, il costo della demolizione). Può essere stimato con il metodo del confronto (MCA) se abbiamo a disposizione dei dati di confronto certi ed attendibili, oppure con il metodo finanziario (Income approach). Il costo di ricostruzione può essere determinato in via sintetica-comparativa e in via analitica. Il procedimento sintetico si basa sul confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili della medesima tipologia e della stessa zona, mentre il procedimento analitico si basa sulla redazione del computo metrico estimativo applicato alla costruzione da valutare. Nel costo si devono considerare gli oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc.), gli oneri fiscali e amministrativi nonché l'utile dell'iniziativa immobiliare. Il computo metrico estimativo stima il costo di costruzione e di intervento attraverso un conteggio analitico fondato sull'analisi dei prezzi unitari di lavorazioni elementari e sul computo metrico estimativo propriamente detto, che provvede ad applicare i prezzi unitari alle quantità delle diverse unità di lavorazione previste dal progetto. Il computo metrico estimativo richiede uno schema contabile per la stima dei costi unitari e totali, che consta dell'inventario, delle schede dei mezzi d'opera dell'analisi dei prezzi unitari e del computo metrico estimativo propriamente detto. L'inventario consiste nella rilevazione documentata del patrimonio dell'impresa, compilato con il fine di valutare le spese generali e le spese d'esercizio dei mezzi d'opera. Gli elementi patrimoniali attivi sono rappresentati dagli immobili, dagli impianti fissi, dai mezzi meccanici, dalle attrezzature, dalle scorte di materiali, ecc. Gli elementi patrimoniali passivi sono costituiti dai debiti. Le schede dei mezzi d'opera provvedono a calcolare il costo unitario di esercizio dei mezzi d'opera per unità di impiego (euro/ora) e riportano le principali caratteristiche del mezzo stesso. L'analisi dei prezzi unitari provvede a valutare il costo unitario di ogni unità di lavorazione. L'unità di lavorazione scompone l'opera o l'intervento per categoria d'opera (scavo, conglomerato, solai, murature, ecc.), per elemento funzionale, per parti dell'edificio, per oggetto tipologico (materiali semilavorati, elementi tecnici, unità tecnologiche), per modulo tipologico, per categorie di spazio (intero alloggio, locali dell'alloggio, ecc.). Gli eventuali deprezzamenti da applicare al costo di ricostruzione sono: - il deterioramento fisico dovuto all'uso e al conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti può essere recuperato con interventi di manutenzione

(riparazioni, ripristini, ecc.), mentre per altre parti può esserci la giustificazione economica a non intervenire; - l'obsolescenza funzionale, dovuta alla tipologia ed agli standard costruttivi dell'immobile non più rispondenti alle esigenze del fruitore; - l'obsolescenza economica, dovuta a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio aumento dell'inquinamento, insufficiente livello di domanda, situazione economica generale, ecc. Il deterioramento fisico teoricamente inizia nel momento in cui il fabbricato è ultimato e tende a persistere nel tempo in funzione all'uso e può essere limitato o almeno stabilizzato. Col trascorrere del tempo si manifesta anche l'obsolescenza funzionale. Ovviamente questi due deprezzamenti per poter incidere sul valore devono incidere come una penalità sul valore stesso dell'immobile. L'obsolescenza economica, invece, può anche influire positivamente sul valore dell'immobile, si pensi ad esempio ad una zona che mano a mano si è urbanizzata ed ha avuto un aumento del livello commerciale. In questo caso si parla di contro-obsolescenza, in quanto incrementa il valore dell'immobile oggetto di stima.

Al fine di semplificare in maniera determinante tale calcolo, l'ordine degli Architetti della provincia di Bari ha realizzato un software denominato Cresme, il quale determina in automatico, in via generale i costi utilizzati in edilizia per la costruzione di manufatti aventi destinazione diversificata. In dettaglio, l'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti e pertanto di rapida consultazione anche indicativa.

APPLICATIVO CRESME RELATIVO ALLA PORZIONE A MAGAZZINO ED EX MOBILIFICIO

Calcolo del costo di costruzione standard (€)

Costo al metro quadro	743,12 €/mq		
Costo complessivo	349.267,32 €		
di cui			Quota
<i>Edilizia</i>	176.812,97 €		50,62%
<i>Strutture</i>	125.601,75 €		35,96%
<i>Impianti elettrici</i>	14.560,50 €		4,17%
<i>Altri impianti</i>	32.292,10 €		9,25%

Come si può evincere dalle percentuali componentistiche che formano il prezzo unitario finale di costruzione, la parte edilizia e strutturale, che è l'unica presente in loco, ha un peso rilevante, mentre per quel che concerne le voci accessorie (impiantistica ecc.), l'incidenza è piuttosto bassa ed andrà diminuita proporzionalmente dal valore unotario assegnato dal software. Nel dettaglio, il prezzo unitario calcolato di €. 743,12 andrà decurtato della percentuale accessoria dell' 13,42% (4,17+9,25), ottenendo dunque il prezzo di €/mq. 643,39, che rappresenta il prezzo unitario lordo della struttura al grezzo. Tale dato dovrà essere epurato dall'incidenza media degli oneri di urbanizzazione (mediamente pari al 7%), delle spese tecniche (mediamente pari all'8%) e dall'utile del promotore (mediamente pari ad una percentuale ricompresa tra il 10 ed il 18%: adottata in questa fase nel 15%). Il valore finale scevro di dette percentuali risulterà pertanto di **€/mq. 450,37**.

APPLICATIVO CRESME RELATIVO ALLA PORZIONE RESIDENZIALE

Calcolo del costo di costruzione standard (€)			
Costo al metro quadro	152,50 €/mq		
Costo complessivo	28.974,75 €		
	di cui		Quota
	Edilizia	28.320,53 €	97,74%
	Strutture	0,00 €	0,00%
	Impianti elettrici	394,98 €	1,36%
	Altri impianti	259,23 €	0,89%

Il prezzo unitario finale della parte edilizia comprensiva di impiantistica secondo l'applicativo Cresme ammonta ad un prezzo unitario di €. 152,50 che come precisato precedentemente va ridimensionato sia nella sommatoria degli impianti (5,29%) e successivamente in una ulteriore decurtazione totale del 30%, come esplicitato al punto precedente. Il valore finale scervo di dette percentuali risulterà infine dunque di **€/mq. 101,10.**

Il valore così ottenuto andrebbe assoggettato ad un ulteriore deprezzamento.

Il deprezzamento lineare sottintende quote annuali costanti Q , calcolate dividendo il costo a nuovo, diminuito del ricavo dell'eventuale eliminazione, per il numero degli anni

$$Q = \frac{C - E}{n}$$

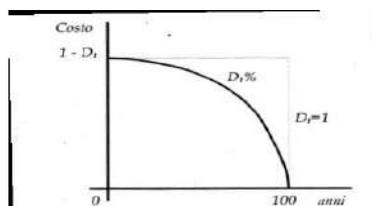
Per un valore residuo nullo o trascurabile ($E=0$), la formula si semplifica nel modo seguente

$$C_t = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale $D\%$, in modo che all'inizio per $t=0$ il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per

$t=n$ il deprezzamento percentuale è del 100%

$$D_t \% = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86.$$



Funzione valore-tempo UEC

Altrimenti la stima del deprezzamento può essere svolta con procedimento analitico:

1- In caso di deterioramento fisico

a) eliminabile, mediante la stima dei costi di intervento

b) ineliminabile, con la sommatoria delle quote di ammortamento dell'edificio, dividendo il costo di costruzione per il numero di anni della vita economica dell'edificio e considerando quelle maturate alla data di stima.

2- In caso di deterioramento funzionale

a) eliminabile, mediante la stima dei costi di ristrutturazione

b) ineliminabile,

b.1) con la sommatoria delle quote di deprezzamento dell'edificio maturate alla data di stima;

b.2) con la stima dei mancati redditi capitalizzati o della differenza di valore tra la condizione di piena funzionalità e lo stato attuale di obsolescenza

3- In caso di obsolescenza economica con la stima dei mancati redditi capitalizzati o del minor valore tra la condizione di assenza e presenza dello stato di obsolescenza.

Relativamente all'area presente in situ che ricade in zona commerciale e residenziale, il Comune di Badia Polesine ha pubblicato sul proprio sito istituzionale, una tabella che fornisce supporto ai fini della tassazione dei terreni edificabili ai fini IMU, in dipendenza dalla destinazione urbanistica. Nel caso di specie, va rilevato che per la zona, il valore unitario attribuito dal comune ammonta ad €. 18,00.

D5	zona mista produttiva terziaria	P/T ex zuccherif.	P.D.L. realizzato	mq 50%area lott 500 mc resid.za	37,00				
D6/a	attività produttive e commerciali	P/C	diretto scheda specifica		18,00	8,00	9,00	8,00	9,00
D6/b	attività produttive e commerciali	P/C	diretto scheda specifica		18,00	8,00	9,00	8,00	9,00
D7	polifunzionale/identificazione	P/C/D	PUA	50% +500 mc	10,00				
D7	polifunzionale/convenzionata	P/C/D	PUA	50% + 500 mc	15,00				
D7	polifunzionale/realizzata	P/C/D	PIIA	50% + 500 mc	37,00				

Qualunque sia l'aspetto economico scelto, occorre tener conto di tutte le caratteristiche che influiscono sul valore dell'area che devono essere illustrate nella relazione di stima. La stima del probabile valore di mercato è eseguita con procedimento sintetico comparativo, confrontandola con aree simili a quella da stimare aventi le stesse caratteristiche e che recentemente sono state

oggetto di compravendita. Il parametro più utilizzato è un parametro tecnico quale la superficie e si risolve con la seguente formula

$$V_x = \frac{\sum V}{\sum m_q} X_{mq}$$

La stima del probabile valore di trasformazione si trova come differenza tra il valore del fabbricato edificabile sull'area e il suo costo di costruzione; questi due valori possono essere stimati con procedimento sintetico o analitico. Tale criterio di valutazione viene utilizzato quando si vuole determinare il prezzo massimo ammissibile per l'area, oppure in presenza di un mercato delle aree poco attivo.

Pertanto, riassumendo i valori così determinati, forniscono un importo finale così illustrabile:

TABELLA A – Valore del fabbricato		
SUPERFICIE EQUIVALENTE DEL PLESSO (S.I.N.)	COSTO DI COSTRUZIONE	VALORE TOTALE DELL'EDIFICIO
Dato espresso in mq.	Dato espresso in €/mq.	Dato espresso in €.
Abitazione mq. 190 circa	101,10	19.209,00
Magazzini ed ex mobilificio mq. 380	450,37	171.140,60
Area "edificabile" mq. 4.370,00	18,00	78.660,00
		TOTALE € 269.009,60

CORREZIONI ALLA STIMA

A parere del CTU, il valore stimato sopraccitato dovrà necessariamente essere ritoccato in relazione alla vetustà del plesso. I coefficienti di vetustà vengono utilizzati generalmente per adattare le quotazioni riportate nel Borsino tenendo conto della vetustà dell'immobile. Per la stima della quotazione di unità immobiliari non nuove (abitazioni, nonché uffici, magazzini e laboratori, all'interno di edifici residenziali), applicare l'opportuno coefficiente corrispondente alla vetustà dell'immobile oggetto di stima. I coefficienti da applicare riferiti alla vetustà degli immobili per tutte le destinazioni riportate, si applicano partendo dall'anno 1° della tabella vetustà, per ogni fascia di periodo temporale del nostro "Borsino Immobiliare" presa in esame (fonte tabelle periodico "IL CONSULENTE IMMOBILIARE" n. 917/2015).

20	0,825	43	0,71
21	0,82	44	0,705
22	0,815	45	0,70



La tabella per la vetustà è limitata all'età massima del quarantacinquesimo anno, e sarebbe opportuno applicare un ulteriore abbattimento in relazione agli anni aggiuntivi di vetustà a partire da detto ultimo anno. Non è possibile in tal caso fornire delle datazioni precise in quanto non è nota l'epoca costruttiva dei manufatti. L'alternativa, stante il caso particolare di un edificio la cui epoca di realizzazione è sconosciuta, ma potrebbe tranquillamente essere datata ad almeno 100 anni, è l'interpretazione della Circolare n. 6/2012 emanata dall'Agenzia del Territorio, al fine di armonizzare il comportamento dei vari uffici provinciali e per supportare i liberi professionisti incaricati di produrre atti di aggiornamento catastale (DocFa). Tale Circolare ha lo scopo di fatti di standardizzare le modalità di apprezzamento del deperimento per vetustà degli immobili sia con riguardo alle unità immobiliari costruite prima del biennio economico 1988-89 ed altresì espresso nuovi concetti per alcuni casi di componenti immobiliari a rapido deperimento, ancorchè costruite dopo il suddetto biennio economico. Constatando, che gli immobili oggetto di stima hanno, di frequente, componenti edilizie ed impiantistiche caratterizzate da periodi di vita utile differenti, a volte anche in maniera significativa, e talvolta perfino (decennale) di prevista vigenza degli estimi e che applicando il medesimo saggio di fruttuosità (univocamente come dall'orientamento della giurisprudenza) si può pervenire ad attribuire ad unità immobiliari aventi una così diversa natura tra loro, uguali costi di riproduzione (e quindi uguali rendite), facendo venire meno l'obiettivo della perequazione tipico dell'ordinamento catastale. Cautelativamente però, lo scrivente ritiene, stante la lacunosa informazione inerente l'epoca costruttiva, di applicare l'abbattimento al 45° anno con aliquota dello 0,70, ottenendo dunque un importo finale di **€ 188.306,72**. Tutto il procedimento suesposto in fase valutativa dallo scrivente perito trova fondamento e supporto bibliografico con personalizzazione soggettiva nella seguente manualistica: Marco Simonotti – *Manuale delle stime immobiliari*, Dario Flaccovio Editore, Maggio 2006; IVSC – *International Valuation Standards*, Ottava Edizione 2007; Martin Hoesli, Giacomo Morri- *Investimento Immobiliare Mercato, valutazione, rischio e portafogli*, Hoepli 2010; Geom. Fulvio Venturini – *Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno - I quaderni degli appunti dello studio tecnico*, Aprile 2013; "La rendita catastale delle unità speciali o particolari" di Antonio Iovine, terza edizione Exeo (con aggiornamento alla L. 208/2015 e L. 205/2017) del gennaio 2018.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore attuale di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali l'ubicazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, le peculiarità del tipo di immobile e degli altri fattori determinanti ed incidenti ai fini della stima, il tutto finalizzato a stabilire il più probabile valore di mercato del bene secondo gli standards internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 - R.1.2) il valore di mercato è definito come segue: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente, consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

8. Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate - Territorio di Rovigo (ex Catasto); Agenzia Entr.-Pubblicità Imm. di Rovigo (Ex Conservatoria); Agenzia delle Entrate (Ex Registro); Uff. tecnico di Badia P.; operatori immobiliari della zona, siti web accreditati.

VALUTAZIONE FINALE DEI CORPI

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/gestionali insolute al biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.), oltre ad imprevisti non risultanti in relazione, gravami e/o asservimenti, ovvero vincoli non presenti alla data di deposito della presente perizia di stima.

: €. 40.351,44

Spese di regolarizzazione, assolutamente indicative

: €. 3.000,00

**PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 1 ARROTONDATO AD €.
225.000,00 (duecentoventicinquemila/00)**

LOTTO 2 – EDIFICI FATISCENTI ED AREE ANNESSE, CONNESSE E PERTINENZIALI, IL TUTTO SITO IN VIA SEVERO SENESI

Si tratta di un caseggiato in linea con una situazione strutturale piuttosto precaria ed edifici in stato completo di abbandono completamente avvolti dalla vegetazione. La struttura portante è in muratura e la copertura a falde, ma tutto il plesso è di fatto inagibile. Pertinenziale a detto lotto vi è un'ampia area cortiliva a verde e ritagli di superficie sparsi nelle vicinanze con destinazione reale di corte o porzioni di strada (via Senesi).

Stante l'inagibilità e la pericolosità nell'accesso all'interno dei beni, la superficie dichiarata è desunta planimetricamente o nominalmente quella indicata nelle tabelle visurali.

Il blocco fabbricati, ha una superficie indicativa lorda di **circa mq. 700**, sviluppati su due piani fuori terra; **l'area** di corte e le altre porzioni di superficie sparse nelle vicinanze, sia finitime che non ammonta catastalmente a circa **mq. 695**.

Le altezze non sono state rilevate a causa dell'inagibilità e impossibilità di accesso all'interno dei locali.

Stato di manutenzione generale: pessimo e pericoloso.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle varie superfici di seguito indicati è stato desunto mediante quanto previsto dall'edizione 2015 delle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI e recepite nella IV edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e, quindi, tradotte nel "Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. Il valore di riferimento preso in considerazione dal sottoscritto è la superficie lorda comprensiva dunque di tutte le tramezzature e divisori interni sino ad uno spessore massimo di cm. 50, e di tutte le murature perimetrali con metà di quelle di confine (il tutto pertanto assimilabile alla superficie commerciale). I coefficienti di ponderazione degli accessori sono i seguenti: garage 50%, porticati e tettoie 35%, ripostigli esterni/sottotetti/accessori assimilabili a verande o tettoie chiuse

o terrazzamenti 25%, cantina 60%, seminterrato o interrato 60%, giardino o corte scoperta esterna 10%, balconi 35%. Nella tabella che segue sono riportate le superfici reali riscontrate (comprendenti delle murature perimetrali), precisando che non è stata perpetrata dallo scrivente una suddivisione tra le superfici principali ed accessorie in quanto l'immobile non palesa all'attualità una certa individuazione della destinazione d'uso di tutti i locali presenti ed altresì non vi è uno stato manutentivo che consenta di scindere in porzioni abitabili e non abitabili l'intero plesso: potenzialmente, a fronte della necessaria ristrutturazione, potrebbero sparire completamente le porzioni accessorie e palesarsi solamente zone principali, tanto è che l'adeguamento delle altezze, ai fini igienico-sanitari risulta possibile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale
Edifici pericolanti ed inagibili	superf. reale lorda (SRL)	700,00
Aree	Superficie nominale stimata	695,00
		1.395,00

STIMA DEGLI IMMOBILI

L'edificio è un blocco di fatto assimilabile al grezzo che dovrà anche essere ampiamente ridotto nel valore stanti le condizioni di inagibilità e pertanto appare improbabile procedere con una stima parametrica basata sul Market Comparison Approach (MCA) in quanto sono difficilmente riscontrabili comparabili con le medesime caratteristiche e stato di uso a manutenzione, oggetto di compravendita negli ultimi 3 anni. Appare pertanto di maggiore affidabilità la procedura denominata Cost Approach. Il Cost approach è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale, quindi il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. In base al principio di sostituzione al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. L'impiego del Cost approach è suggerito nella stima di immobili speciali, di beni immobili che hanno un mercato limitato, di aziende agricole e industriali o di porzioni di edifici di maggiore entità, oltre che nel caso di immobili non completi (come nello specifico presente caso). Le condizioni di applicazione del metodo riguardano la stima del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. La stima del valore dell'area è legata alla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e dei relativi prezzi di mercato, la stima del costo di ricostruzione a nuovo impone la conoscenza dei prezzi del mercato degli appalti, la stima dei deprezzamenti maturati riguardano il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione. Quindi, sostanzialmente, il Cost approach si compone di due elementi, che sono la stima del valore del terreno edificato e il costo di ricostruzione eventualmente deprezzato. Il valore del terreno edificato è il valore di trasformazione calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione (che è, poi, il costo della demolizione). Può essere stimato con il metodo del confronto (MCA) se abbiamo a disposizione dei dati di confronto certi ed attendibili, oppure con il metodo finanziario (Income approach). Il costo di ricostruzione può essere determinato in via sintetica-comparativa e in via analitica. Il procedimento sintetico si basa sul confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili della medesima tipologia e della stessa zona, mentre il procedimento analitico si basa sulla redazione del computo metrico estimativo applicato alla costruzione da valutare. Nel costo si devono considerare gli oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc.), gli oneri

fiscali e amministrativi nonché l'utile dell'iniziativa immobiliare. Il computo metrico estimativo stima il costo di costruzione e di intervento attraverso un conteggio analitico fondato sull'analisi dei prezzi unitari di lavorazioni elementari e sul computo metrico estimativo propriamente detto, che provvede ad applicare i prezzi unitari alle quantità delle diverse unità di lavorazione previste dal progetto. Il computo metrico estimativo richiede uno schema contabile per la stima dei costi unitari e totali, che consta dell'inventario, delle schede dei mezzi d'opera dell'analisi dei prezzi unitari e del computo metrico estimativo propriamente detto. L'inventario consiste nella rilevazione documentata del patrimonio dell'impresa, compilato con il fine di valutare le spese generali e le spese d'esercizio dei mezzi d'opera. Gli elementi patrimoniali attivi sono rappresentati dagli immobili, dagli impianti fissi, dai mezzi meccanici, dalle attrezzature, dalle scorte di materiali, ecc. Gli elementi patrimoniali passivi sono costituiti dai debiti. Le schede dei mezzi d'opera provvedono a calcolare il costo unitario di esercizio dei mezzi d'opera per unità di impiego (euro/ora) e riportano le principali caratteristiche del mezzo stesso. L'analisi dei prezzi unitari provvede a valutare il costo unitario di ogni unità di lavorazione. L'unità di lavorazione scompone l'opera o l'intervento per categoria d'opera (scavo, conglomerato, solai, murature, ecc.), per elemento funzionale, per parti dell'edificio, per oggetto tipologico (materiali semilavorati, elementi tecnici, unità tecnologiche), per modulo tipologico, per categorie di spazio (intero alloggio, locali dell'alloggio, ecc.). Gli eventuali deprezzamenti da applicare al costo di ricostruzione sono: - il deterioramento fisico dovuto all'uso e al conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti può essere recuperato con interventi di manutenzione (riparazioni, ripristini, ecc.), mentre per altre parti può esserci la giustificazione economica a non intervenire; - l'obsolescenza funzionale, dovuta alla tipologia ed agli standard costruttivi dell'immobile non più rispondenti alle esigenze del fruitore; - l'obsolescenza economica, dovuta a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio aumento dell'inquinamento, insufficiente livello di domanda, situazione economica generale, ecc. Il deterioramento fisico teoricamente inizia nel momento in cui il fabbricato è ultimato e tende a persistere nel tempo in funzione all'uso e può essere limitato o almeno stabilizzato. Col trascorrere del tempo si manifesta anche l'obsolescenza funzionale. Ovviamente questi due deprezzamenti per poter incidere sul valore devono incidere come una penalità sul valore stesso dell'immobile. L'obsolescenza economica, invece, può anche influire positivamente sul valore dell'immobile, si pensi ad esempio ad una zona che mano a mano si è urbanizzata ed ha avuto un aumento del livello commerciale. In questo caso si parla di contro-obsolescenza, in quanto incrementa il valore dell'immobile oggetto di stima.

Al fine di semplificare in maniera determinante tale calcolo, l'ordine degli Architetti della provincia di Bari ha realizzato un software denominato Cresme, il quale determina in automatico, in via generale i costi utilizzati in edilizia per la costruzione di manufatti aventi destinazione diversificata. In dettaglio, l'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti e pertanto di rapida consultazione anche indicativa.

APPLICATIVO CRESME RELATIVO ALL'EDIFICIO COLLABENTE

Calcolo del costo di costruzione standard (€)

Costo al metro quadro	1.458,77 €/mq		
Costo complessivo	1.021.137,95 €		
di cui			<i>Quota</i>
<i>Edilizia</i>	681.202,38 €		66,71%
<i>Strutture</i>	253.849,18 €		24,86%
<i>Impianti elettrici</i>	38.441,57 €		3,76%
<i>Altri impianti</i>	47.644,82 €		4,67%

L'unica componente presente in loco è di fatto quella strutturale che ha un'incidenza pari al 24,86 % del totale unitario, e quindi del valore unitario desunto di €. 1.458,77 €/mq quella presente in loco è solo la strutturale che ammonta ad €. 362,65 al mq. Tale valore secondo quanto stabilito da tale metodologia di calcolo andrà decurtato della percentuale accessoria dell' 8,43% (3,76+4,67), ottenendo dunque il prezzo di €/mq. 332,08, che rappresenta il prezzo unitario lordo della struttura come si può riscontrare in loco. Tale dato dovrà essere epurato dall'incidenza media degli oneri di urbanizzazione (mediamente pari al 7%), delle spese tecniche (mediamente pari all'8%) e dall'utile del promotore (mediamente pari ad una percentuale ricompresa tra il 10 ed il 18%: adottata in questa fase nel 15%). Il valore finale scevro di dette percentuali risulterà pertanto di **€/mq. 232,46.**

Il valore così ottenuto andrebbe assoggettato ad un ulteriore deprezzamento.

Il deprezzamento lineare sottintende quote annuali costanti Q , calcolate dividendo il costo a nuovo, diminuito del ricavo dell'eventuale eliminazione, per il numero degli anni

$$Q = \frac{C - E}{n}$$

Per un valore residuo nullo o trascurabile ($E=0$), la formula si semplifica nel modo seguente

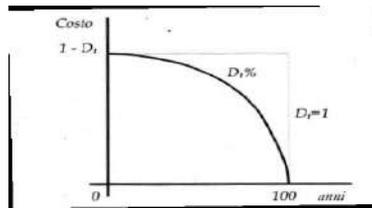
$$C_t = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale $D\%$, in modo che all'inizio per $t=0$ il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per

$t=n$ il deprezzamento percentuale è del 100%

$$D_t \% = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86.$$





Funzione valore-tempo UEC

Altrimenti la stima del deprezzamento può essere svolta con procedimento analitico:

1- In caso di deterioramento fisico

a) eliminabile, mediante la stima dei costi di intervento

b) ineliminabile, con la sommatoria delle quote di ammortamento dell'edificio, dividendo il costo di costruzione per il numero di anni della vita economica dell'edificio e considerando quelle maturate alla data di stima.

2- In caso di deterioramento funzionale

a) eliminabile, mediante la stima dei costi di ristrutturazione

b) ineliminabile,

b.1) con la sommatoria delle quote di deprezzamento dell'edificio maturate alla data di stima;

b.2) con la stima dei mancati redditi capitalizzati o della differenza di valore tra la condizione di piena funzionalità e lo stato attuale di obsolescenza

3- In caso di obsolescenza economica con la stima dei mancati redditi capitalizzati o del minor valore tra la condizione di assenza e presenza dello stato di obsolescenza.

Relativamente all'area presente in situ che ricade in zona residenziale di progetto, il Comune di Badia Polesine ha pubblicato sul proprio sito istituzionale, una tabella che fornisce supporto ai fini della tassazione dei terreni edificabili ai fini IMU, in dipendenza dalla destinazione urbanistica.

Nel caso di specie, va rilevato che per la zona, il valore unitario attribuito dal comune ammonta ad €. 60,00 (vedasi stralcio sottostante).

zona residenziale di progetto	varie	PUA		140,00 con opere 60,00 senza opere	35,00 con opere 18,00 senza opere	35,00 con opere senza
-------------------------------	-------	-----	--	---------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------

Qualunque sia l'aspetto economico scelto, occorre tener conto di tutte le caratteristiche che influiscono sul valore dell'area che devono essere illustrate nella relazione di stima. La stima del probabile valore di mercato è eseguita con procedimento sintetico comparativo, confrontandola



con aree simili a quella da stimare aventi le stesse caratteristiche e che recentemente sono state oggetto di compravendita. Il parametro più utilizzato è un parametro tecnico quale la superficie e si risolve con la seguente formula

$$V_x = \frac{\sum V}{\sum m_q} X_{mq}$$

La stima del probabile valore di trasformazione si trova come differenza tra il valore del fabbricato edificabile sull'area e il suo costo di costruzione; questi due valori possono essere stimati con procedimento sintetico o analitico. Tale criterio di valutazione viene utilizzato quando si vuole determinare il prezzo massimo ammissibile per l'area, oppure in presenza di un mercato delle aree poco attivo.

Pertanto, riassumendo i valori così determinati, forniscono un importo finale così illustrabile:

TABELLA A – Valore del fabbricato		
SUPERFICIE EQUIVALENTE DEL PLESSO (S.I.N.)	COSTO DI COSTRUZIONE	VALORE TOTALE DELL'EDIFICIO
Dato espresso in mq.	Dato espresso in €/mq.	Dato espresso in €.
Edifici fatiscenti mq. 700 circa	232,46	162.722,00
Area "edificabile" mq. 695,00	60,00	41.700,00
		TOTALE €. 204.422,00

CORREZIONI ALLA STIMA

A parere del CTU, il valore stimato sopraccitato dovrà necessariamente essere ritoccato in relazione alla vetustà del plesso. I coefficienti di vetustà vengono utilizzati generalmente per adattare le quotazioni riportate nel Borsino tenendo conto della vetustà dell'immobile. Per la stima della quotazione di unità immobiliari non nuove (abitazioni, nonché uffici, magazzini e laboratori, all'interno di edifici residenziali), applicare l'opportuno coefficiente corrispondente alla vetustà dell'immobile oggetto di stima. I coefficienti da applicare riferiti alla vetustà degli immobili per tutte le destinazioni riportate, si applicano partendo dall'anno 1° della tabella vetustà, per ogni fascia di periodo temporale del nostro "Borsino Immobiliare" presa in esame (fonte tabelle periodico "IL CONSULENTE IMMOBILIARE" n. 917/2015).

20	0,825	43	0,71
21	0,82	44	0,705
22	0,815	45	0,70



La tabella per la vetustà è limitata all'età massima del quarantacinquesimo anno, e sarebbe opportuno applicare un ulteriore abbattimento in relazione agli anni aggiuntivi di vetustà a partire da detto ultimo anno. Le condizioni pessime sotto ogni punto di vista, dettano perlomeno una decurtazione raddoppiata rispetto a quella dell'ultimo anno (45°) e così si intende procedere. . L'alternativa, potrebbe essere rappresentata dall'interpretazione della Circolare n. 6/2012 emanata dall'Agenzia del Territorio, al fine di armonizzare il comportamento dei vari uffici provinciali e per supportare i liberi professionisti incaricati di produrre atti di aggiornamento catastale (DocFa). Tale Circolare ha lo scopo di fatti di standardizzare le modalità di apprezzamento del deperimento per vetustà degli immobili sia con riguardo alle unità immobiliari costruite prima del biennio economico 1988-89 ed altresì espresso nuovi concetti per alcuni casi di componenti immobiliari a rapido deperimento, ancorchè costruite dopo il suddetto biennio economico. Constatando, che gli immobili oggetto di stima hanno, di frequente, componenti edilizie ed impiantistiche caratterizzate da periodi di vita utile differenti, a volte anche in maniera significativa, e talvolta perfino (decennale) di prevista vigenza degli estimi e che applicando il medesimo saggio di fruttuosità (univocamente come dall'orientamento della giurisprudenza) si può pervenire ad attribuire ad unità immobiliari aventi una così diversa natura tra loro, uguali costi di riproduzione (e quindi uguali rendite), facendo venire meno l'obiettivo della perequazione tipico dell'ordinamento catastale. Cautelativamente però, lo scrivente ritiene, stante la lacunosa informazione inerente l'epoca costruttiva, di applicare l'abbattimento al 45° anno con aliquota dello 0,70 (applicata doppiamente), ottenendo dunque un importo finale di **€ 100.166,78**. Tutto il procedimento suesposto in fase valutativa dallo scrivente perito trova fondamento e supporto bibliografico con personalizzazione soggettiva nella seguente manualistica: Marco Simonotti – *Manuale delle stime immobiliari*, Dario Flaccovio Editore, Maggio 2006; IVSC – *International Valuation Standards*, Ottava Edizione 2007; Martin Hoesli, Giacomo Morri- *Investimento Immobiliare Mercato, valutazione, rischio e portafogli*, Hoepli 2010; Geom. Fulvio Venturini – *Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno - I quaderni degli appunti dello studio tecnico*, Aprile 2013; "La rendita catastale delle unità speciali o particolari" di Antonio Iovine, terza edizione Exeo (con aggiornamento alla L. 208/2015 e L. 205/2017) del gennaio 2018.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore attuale di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali l'ubicazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, le peculiarità del tipo di immobile e degli altri fattori determinanti ed incidenti ai fini della stima, il tutto finalizzato a stabilire il più probabile valore di mercato del bene secondo gli standards internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 - R.1.2) il valore di mercato è definito come segue: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente, consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".



8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate - Territorio di Rovigo (ex Catasto); Agenzia Entr.-Pubblicità Imm. di Rovigo (Ex Conservatoria); Agenzia delle Entrate (Ex Registro); Uff. tecnico di Badia P.; operatori immobiliari della zona, siti web accreditati.

VALUTAZIONE FINALE DEI CORPI

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/gestionali insolute al biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.), oltre ad imprevisti non risultanti in relazione, gravami e/o asservimenti, ovvero vincoli non presenti alla data di deposito della presente perizia di stima. : €. 15.025,02

**PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 2 ARROTONDATO AD €. 85.000,00
(ottantacinquemila/00)**

LOTTO 3 – UFFICIO/STUDIO PRIV. UBICATO NEL CENTRO DEL PAESE SOTTO I PORTICI DI VIA SANT'ALBERTO

L'unità ad uso ufficio o studio privato è nel centro di Badia Polesine, sotto i portici di via Sant'Alberto. La struttura portante è in muratura; l'immobile è intonacato e tinteggiato al civile sia internamente che esternamente. La porta d'ingresso e la vetrina hanno profilo in legno e vetrocamera. La pavimentazione prevalente è in ceramica con soglia della vetrina in marmo. L'unità presenta riscaldamento a pavimento e caldaia ubicata nel vano dietro la porta di ingresso, murale di marca Baxi. L'altezza interna rilevata è di circa ml. 3,00. La superficie lorda dell'immobile è stata rilevata in **circa mq. 23,50**.

Stato di manutenzione generale: buono.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle varie superfici di seguito indicati è stato desunto mediante quanto previsto dall'edizione 2015 delle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI e recepite nella IV edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e, quindi, tradotte nel "Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. Il valore di riferimento preso in considerazione dal sottoscritto è la superficie lorda comprensiva dunque di tutte le tramezzature e divisori interni sino ad uno spessore massimo di cm. 50, e di tutte le murature perimetrali con metà di quelle di confine (il tutto pertanto assimilabile alla superficie



commerciale). I coefficienti di ponderazione degli accessori sono i seguenti: garage 50%, porticati e tettoie 35%, ripostigli esterni/sottotetti/accessori assimilabili a verande o tettoie chiuse o terrazzamenti 25%, cantina 60%, seminterrato o interrato 60%, giardino o corte scoperta esterna 10%, balconi 35%. Nella tabella che segue sono riportate le superfici reali riscontrate (comprehensive delle murature perimetrali), precisando che non è stata perpetrata dallo scrivente una suddivisione tra le superfici principali ed accessorie in quanto l'immobile non palesa all'attualità una certa individuazione della destinazione d'uso di tutti i locali presenti ed altresì non vi è uno stato manutentivo che consenta di scindere in porzioni abitabili e non abitabili l'intero plesso: potenzialmente, a fronte della necessaria ristrutturazione, potrebbero sparire completamente le porzioni accessorie e palesarsi solamente zone principali, tanto è che l'adeguamento delle altezze, ai fini igienico-sanitari risulta possibile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale
Ufficio/studio	superf. reale lorda (SRL)	23,50
		23,50

STIMA DEGLI IMMOBILI

Considerato il mercato poco attivo in tempi recenti di immobili simili per conformazione e soprattutto superficie, si procede alla stima mediante il metodo del Cost Approach. Il Cost approach è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale, quindi il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. In base al principio di sostituzione al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. L'impiego del Cost approach è suggerito nella stima di immobili speciali, di beni immobili che hanno un mercato limitato, di aziende agricole e industriali o di porzioni di edifici di maggiore entità, oltre che nel caso di immobili non completi (come nello specifico presente caso). Le condizioni di applicazione del metodo riguardano la stima del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. La stima del valore dell'area è legata alla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e dei relativi prezzi di mercato, la stima del costo di ricostruzione a nuovo impone la conoscenza dei prezzi del mercato degli appalti, la stima dei deprezzamenti maturati riguardano il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione. Quindi, sostanzialmente, il Cost approach si compone di due elementi, che sono la stima del valore del terreno edificato e il costo di ricostruzione eventualmente deprezzato. Il valore del terreno edificato è il valore di trasformazione calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione (che è, poi, il costo della demolizione). Può essere stimato con il metodo del confronto (MCA) se abbiamo a disposizione dei dati di confronto certi ed attendibili, oppure con il metodo finanziario (Income approach). Il costo di ricostruzione può essere determinato in via sintetico-comparativa e in via analitica. Il procedimento sintetico si basa sul confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili della medesima tipologia e della stessa zona, mentre il procedimento analitico si basa sulla redazione del computo metrico estimativo applicato alla costruzione da valutare. Nel costo si devono considerare gli oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc.), gli oneri fiscali e amministrativi nonché l'utile dell'iniziativa immobiliare. Il computo metrico estimativo stima il costo di costruzione e di intervento attraverso un conteggio analitico fondato sull'analisi dei prezzi unitari di lavorazioni elementari e sul computo metrico estimativo propriamente detto,



che prevede ad applicare i prezzi unitari alle quantità delle diverse unità di lavorazione previste dal progetto. Il computo metrico estimativo richiede uno schema contabile per la stima dei costi unitari e totali, che consta dell'inventario, delle schede dei mezzi d'opera dell'analisi dei prezzi unitari e del computo metrico estimativo propriamente detto. L'inventario consiste nella rilevazione documentata del patrimonio dell'impresa, compilato con il fine di valutare le spese generali e le spese d'esercizio dei mezzi d'opera. Gli elementi patrimoniali attivi sono rappresentati dagli immobili, dagli impianti fissi, dai mezzi meccanici, dalle attrezzature, dalle scorte di materiali, ecc. Gli elementi patrimoniali passivi sono costituiti dai debiti. Le schede dei mezzi d'opera provvedono a calcolare il costo unitario di esercizio dei mezzi d'opera per unità di impiego (euro/ora) e riportano le principali caratteristiche del mezzo stesso. L'analisi dei prezzi unitari provvede a valutare il costo unitario di ogni unità di lavorazione. L'unità di lavorazione scompone l'opera o l'intervento per categoria d'opera (scavo, conglomerato, solai, murature, ecc.), per elemento funzionale, per parti dell'edificio, per oggetto tipologico (materiali semilavorati, elementi tecnici, unità tecnologiche), per modulo tipologico, per categorie di spazio (intero alloggio, locali dell'alloggio, ecc.). Gli eventuali deprezzamenti da applicare al costo di ricostruzione sono: - il deterioramento fisico dovuto all'uso e al conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti può essere recuperato con interventi di manutenzione (riparazioni, ripristini, ecc.), mentre per altre parti può esserci la giustificazione economica a non intervenire; - l'obsolescenza funzionale, dovuta alla tipologia ed agli standard costruttivi dell'immobile non più rispondenti alle esigenze del fruitore; - l'obsolescenza economica, dovuta a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio aumento dell'inquinamento, insufficiente livello di domanda, situazione economica generale, ecc. Il deterioramento fisico teoricamente inizia nel momento in cui il fabbricato è ultimato e tende a persistere nel tempo in funzione all'uso e può essere limitato o almeno stabilizzato. Col trascorrere del tempo si manifesta anche l'obsolescenza funzionale. Ovviamente questi due deprezzamenti per poter incidere sul valore devono incidere come una penalità sul valore stesso dell'immobile. L'obsolescenza economica, invece, può anche influire positivamente sul valore dell'immobile, si pensi ad esempio ad una zona che mano a mano si è urbanizzata ed ha avuto un aumento del livello commerciale. In questo caso si parla di contro-obsolescenza, in quanto incrementa il valore dell'immobile oggetto di stima.

Al fine di semplificare in maniera determinante tale calcolo, l'ordine degli Architetti della provincia di Bari ha realizzato un software denominato Cresme, il quale determina in automatico, in via generale i costi utilizzati in edilizia per la costruzione di manufatti aventi destinazione diversificata. In dettaglio, l'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti e pertanto di rapida consultazione anche indicativa.

APPLICATIVO CRESME RELATIVO ALL'UNITA' AD USO UFFICIO/STUDIO			
Calcolo del costo di costruzione standard (€)			
Costo al metro quadro	1.894,60	€/mq	
Costo complessivo	44.523,16	€	
di cui			Quota
<i>Edilizia</i>	23.852,78	€	53,57%
<i>Strutture</i>	13.552,36	€	30,44%
<i>Impianti elettrici</i>	2.690,40	€	6,04%
<i>Altri impianti</i>	4.427,63	€	9,94%



L'immobile risulta completo e pronto ad essere utilizzato per la destinazione d'uso per la quale è censito ed urbanisticamente autorizzato. Il valore unitario calcolato ammonta ad **€. 1.894,60** al mq, secondo le caratteristiche, dotazioni e finiture che lo stesso ha palesato in sede di sopralluogo, per un valore complessivo dunque di **€. 44.523,16**.

Il valore così ottenuto andrebbe assoggettato ad un ulteriore deprezzamento.

Il deprezzamento lineare sottintende quote annuali costanti Q , calcolate dividendo il costo a nuovo, diminuito del ricavo dell'eventuale eliminazione, per il numero degli anni

$$Q = \frac{C - E}{n}$$

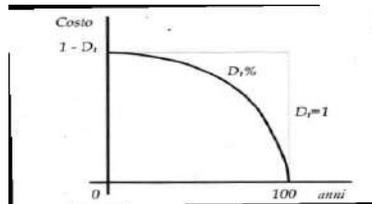
Per un valore residuo nullo o trascurabile ($E=0$), la formula si semplifica nel modo seguente

$$C_t = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale $D\%$, in modo che all'inizio per $t=0$ il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per

$t=n$ il deprezzamento percentuale è del 100%

$$D_t \% = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86.$$



Funzione valore-tempo UEC

Altrimenti la stima del deprezzamento può essere svolta con procedimento analitico:

1- In caso di deterioramento fisico

a) eliminabile, mediante la stima dei costi di intervento

b) ineliminabile, con la sommatoria delle quote di ammortamento dell'edificio, dividendo il costo di costruzione per il numero di anni della vita economica dell'edificio e considerando quelle maturate alla data di stima.

2- In caso di deterioramento funzionale

a) eliminabile, mediante la stima dei costi di ristrutturazione

b) ineliminabile,

- b.1) con la sommatoria delle quote di deprezzamento dell'edificio maturate alla data di stima;
- b.2) con la stima dei mancati redditi capitalizzati o della differenza di valore tra la condizione di piena funzionalità e lo stato attuale di obsolescenza
- 3- In caso di obsolescenza economica con la stima dei mancati redditi capitalizzati o del minor valore tra la condizione di assenza e presenza dello stato di obsolescenza.

CORREZIONI ALLA STIMA

A parere del CTU, il valore stimato sopraccitato dovrà necessariamente essere ritoccato in relazione alla vetustà dell'unità. I coefficienti di vetustà vengono utilizzati generalmente per adattare le quotazioni riportate nel Borsino tenendo conto della vetustà dell'immobile. Per la stima della quotazione di unità immobiliari non nuove (abitazioni, nonché uffici, magazzini e laboratori, all'interno di edifici residenziali), applicare l'opportuno coefficiente corrispondente alla vetustà dell'immobile oggetto di stima. I coefficienti da applicare riferiti alla vetustà degli immobili per tutte le destinazioni riportate, si applicano partendo dall'anno 1° della tabella vetustà, per ogni fascia di periodo temporale del nostro "Borsino Immobiliare" presa in esame (fonte tabelle periodico "IL CONSULENTE IMMOBILIARE" n. 917/2015).

L'immobile risulta essere stato assoggettato alla ristrutturazione/straordinaria manutenzione che ne ha determinato lo stato attuale, nel 1990, perciò 33 anni fa e questo, dal punto di vista dello scrivente rappresenta l'annata di riferimento per la decurtazione da applicarsi.

6	0,94	29	0,78
7	0,93	30	0,775
8	0,92	31	0,77
9	0,91	32	0,765
10	0,90	33	0,76
11	0,89	34	0,755
12	0,88	35	0,75
13	0,87	36	0,745

Secondo quanto riportato nella tabella soprastante, il coefficiente da considerare per l'annata del trentatreesimo anno è 0,76 ed il valore pertanto di stima scenderebbe ad **€. 33.837,60**. Le considerazioni fatte, trovano fondamento e supporto bibliografico con personalizzazione soggettiva nella seguente manualistica: Marco Simonotti – *Manuale delle stime immobiliari*, Dario Flaccovio Editore, Maggio 2006; IVSC – *International Valuation Standards*, Ottava Edizione 2007; Martin Hoesli, Giacomo Morri- *Investimento Immobiliare Mercato, valutazione, rischio e portafogli*, Hoepli 2010; Geom. Fulvio Venturini – *Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno - I quaderni degli appunti dello studio tecnico*, Aprile 2013; "La rendita catastale delle



unità speciali o particolari" di Antonio Iovine, terza edizione Exeo (con aggiornamento alla L. 208/2015 e L. 205/2017) del gennaio 2018.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore attuale di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali l'ubicazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, le peculiarità del tipo di immobile e degli altri fattori determinanti ed incidenti ai fini della stima, il tutto finalizzato a stabilire il più probabile valore di mercato del bene secondo gli standards internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 - R.1.2) il valore di mercato è definito come segue: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente, consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

8. Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate - Territorio di Rovigo (ex Catasto); Agenzia Entr.-Pubblicità Imm. di Rovigo (Ex Conservatoria); Agenzia delle Entrate (Ex Registro); Uff. tecnico di Badia P.; operatori immobiliari della zona, siti web accreditati.

VALUTAZIONE FINALE DEI CORPI

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/gestionali insolute al biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.), oltre ad imprevisi non risultanti in relazione, gravami e/o asservimenti, ovvero vincoli non presenti alla data di deposito della presente perizia di stima. : €. 5.075,64

**PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 3 ARROTONDATO AD € 29.000,00
(ventinovemila/00)**



Data generazione: 13.06.2023

Allegati:

- documentazione ipotecaria aggiornata (visure Conservatoria);
- documentazione catastale aggiornata (visure, estratto di mappa, planimetrie, ricevute DocFa);
- documentazione urbanistica (pratiche edilizie, elaborati grafici);
- documentazione fotografica;
- prospetto riassuntivo e comunicazione Agenzia delle Entrate.

L'Esperto alla stima (con qualifica REV n. 2022/33)

Geom. Alessandro Finotelli

