

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop.

nei confronti di :



N° Gen. Rep. **96/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22.11.2024

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

Custode Giudiziario: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI ROVIGO S.R.L.**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO
Fabbricato ad uso commerciale (pizzeria, sala giochi) con annesso alloggio, manufatto accessorio e area di pertinenza in Comune di MASI (PD)

Esperto alla stima:	Geom. Loris Baldachini
Codice fiscale:	BLDLRS63D30H620F
Partita IVA:	00816530299
Studio in:	Via Angeli n.30 - 45100 Rovigo
Telefono:	0425 422720
Fax:	0425 422720
Email:	baldachini.loris@gmail.com
Pec:	loris.baldachini@geopec.it



Beni in Comune di **MASI (PD)**
frazione **Colombare, Via Este n.111, 111/a e 111/b**

LOTTO UNICO

Documentazione ex art. 567 c.p.c. : completa;

Trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento: verificata;

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: unico

Fabbricato ad uso commerciale (pizzeria, sala giochi) con annesso alloggio, manufatto accessorio poco discosto e area di pertinenza

Quota e tipologia del diritto

Piena ed esclusiva proprietà (1/1) di spettanza della [REDACTED]

Ulteriori Informazioni sui debitori: ///

Eventuali comproprietari: ///

DESCRIZIONE CATASTALE

Intestazione:

[REDACTED]
proprietaria per 1/1

Catasto Fabbricati: COMUNE DI MASI (cod. F013)

Foglio 10, particelle nn.:

185 sub.3, Via Este, piano T, bene comune non censibile (cortile) ai tutti i subalterni

185 sub.4, Via Este, piano T, categ. C/1, cl.4, cons. 12 mq., RC.Euro 176,01

185 sub.9, Via Este, piano 1, categ. F/4 (unità in 'corso di costruzione', giusta variazione per diversa distribuzione degli spazi interni/ristrutturazione n. 30246.1/1999 del 20/01/1999);

185 sub.14, Via Este n.111, piano T, categ. C/1, cl.3, cons. 140 mq., RC.Euro 1.764,22 (ex 185 sub.10, 185 sub.11, 185 sub.13, giusta variazione n.13961.1/2012 del 19/04/2012 pratica PD0105505);

185 sub.15, Via Este n.111, piano T-1, categ. C/1, cl.3, cons. 130 mq., RC.Euro 1.638,20 (ex 185 sub.12, giusta variazione n.13961.1/2012 del 19/04/2012 pratica PD0105505);

Catasto Terreni: COMUNE DI MASI (cod. F013)

Foglio 10, particelle nn.:



185 di	Ha 0.10.61, ente urbano				
230 di	Ha 0.01.35, qualità f.u. d'accert,				
305 di	Ha 0.03.05, qualità seminativo, cl.4, R.D.Euro	1,49	R.A.Euro	1,10	
307 di	Ha 0.02.97, qualità semin.arbor. cl.4, R.D.Euro	1,45	R.A.Euro	1,07	
309 di	Ha 0.02.67, qualità semin.arbor. cl.4, R.D.Euro	1,30	R.A.Euro	0,97	

Confini: ragioni [REDACTED] a nord, ragioni [REDACTED] ad est, Via Este a sud, e stradello di proprietà [REDACTED] ad ovest, salvo altri più esatti e recenti.

Conformità catastale:

Lo stato di fatto corrisponde sostanzialmente alle planimetrie catastali depositate presso il Catasto, fatta eccezione per:

- aggiornamenti per modifiche interne e forometriche, nonché per la mancata rappresentazione di alcune superfetazioni, sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni (mappa);
- il manufatto insistente sulla particella 230, la cui planimetria catastale deve essere allestita e depositata in Catasto Fabbricati, previa aggiornamento al Catasto Terreni.

Per l'unità classificata cat.F/4 dovrà essere presentata la relativa planimetria, ad avvenuta ultimazione delle opere.

Regolarizzabili mediante: redazione delle opportune pratiche catastali (tipo mappale per l'aggiornamento del Catasto Terreni e pratiche DOCCA per l'aggiornamento del Catasto Fabbricati)

Oneri e costi presunti, salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici preposti:
€ 5.000,00 circa.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: zona urbanizzata di remota formazione

Area urbanistica: residenziale di completamento _

Importanti centri limitrofi: ///

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Attrazioni paesaggistiche: ///

Attrazioni storiche: ///

Principali collegamenti pubblici: strada provinciale 91

Servizi offerti dalla zona: la zona è carente di servizi nelle immediate vicinanze.

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo, l'immobile è risultato essere inutilizzato, nella disponibilità della [REDACTED] eseguita.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – sulla scorta della certificazione in atti:

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



4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* non rilevate

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* non rilevati

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

con l'atto in data 29/05/1990 Rep. 30688 del notaio Wurzer di Badia Polesine, registrato a Badia Polesine il 30/05/1990 n.164, trascritto ad Este il 02/06/1990 nn.2317/1755, è stata costituita servitù perpetua di passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo, dell'ampiezza di metri cinque a carico dei mapp. 185 e 305, lungo il lato di levante del mapp.185 e proseguendo rettilinearmente verso nord attraverso il mapp. 305, a favore del mapp.124.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati come indicato nell'ordinanza di vendita (sulla scorta della certificazione in atti):

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria iscritta ad Este il 13/07/2011 nn.3737/712

a favore ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in ROVIGO (RO), c.f.: 01088920291 (domicilio ipot. eletto: ROVIGO, VIA CASALINI 10) ed a carico [REDACTED]

[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del notaio Wurzer Alessandro di Badia Polesine in data 30/06/2011 Rep.n. 89870/17540
Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; durata: anni 20, tasso interesse annuo: 4,2%;

Note:

- colpisce la piena proprietà sui beni in Comune di Masi, censiti nel Catasto Fabbricati Foglio 10 particelle 185/3, 185/4, 185/9, 185/10, 185/11, 185/12, 185/13; e nel Catasto Terreni Foglio 10, particelle 185, 230, 305, 307, 309

- Ipoteca giudiziale iscritta ad Este il 15/03/2024 nn. 1434/161

a favore BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., con sede in LONGARE (VI), c.f.: 01405390244 (domicilio ipot. eletto: C/O AVV. [REDACTED])

[REDACTED] ed a carico [REDACTED]
[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo per atto del Tribunale di Vicenza in data 11/12/2023 Rep.n.2180/2023,
Importo ipoteca: € 81.146,36; Importo capitale: € 40.000,00

Note:

- colpisce la piena proprietà sui beni in Comune di Masi, censiti nel Catasto Fabbricati Foglio 10 particelle 185/3, 185/4, 185/9, 185/14, 185/15; e nel Catasto Terreni Foglio 10, particelle 185, 230, 305, 307, 309



4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto ad Este il 14/06/2024 ai nn. 3313/2434

a favore BANCA DEL VENETO CENTRALE - CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., con sede in LONGARE (VI), c.f.: 01405390244, ed a carico [REDACTED]

[REDACTED] derivante da verbale pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 24/05/2024 Rep.n.1601/2024

Note:

- colpisce la piena proprietà sui beni in Comune di Masi, censiti nel Catasto Fabbricati Foglio 10 particelle 185/3, 185/4, 185/9, 185/14, 185/15; e nel Catasto Terreni Foglio 10, particelle 185, 230, 305, 307, 309

- i dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento corrispondono a quanto riportato nella presente relazione.

4.2.3 Altre formalità: ///

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si allegano le visure di aggiornamento, precisando che non vi sono variazioni rispetto alla relazione notarile ex art.567 comma 2 c.p.c. in atti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non pertinenti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non conosciute

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pertinenti

Millesimi di proprietà: ///

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ///

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: ///

Note Indice di prestazione energetica: ///

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

Avvertenze ulteriori:

Si segnala che:

- i confini, ove non materializzati in loco, dovranno essere identificati in contraddittorio con i proprietari degli immobili limitrofi, precisando che la situazione di fatto potrebbe non coincidere con le risultanze catastali;
- è presente materiale soggetto a bonifica o trattamenti speciali, con avvertenza che non sono state svolte indagini geologiche e geotecniche, per cui non è possibile escludere la presenza di materiale inquinante anche nel suolo;
- non è possibile escludere l'eventuale sussistenza di servitù che non risultano trascritte nei pubblici registri immobiliari;
- per l'utilizzo delle unità immobiliari è necessario richiedere nuovi certificati di agibilità previa realizzazione delle opere necessarie di adattamento e di completamento.

Di tali circostanze è stato forfeatamente tenuto conto nella valutazione che segue.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (sulla scorta della certificazione in atti):

6.1 - per tutti gli immobili oggetto di pignoramento:

Titolare/Proprietario dal 23/12/2002 all'attualità:

[REDACTED]
proprietaria per intero, per atto di trasformazione societaria in data 23/12/2002 Rep.n.76941 del notaio Wurzer di Badia Polesine (voltura catastale annot. 5552.1/2011, pratica PD0153321 del 04/04/2011);

6.2 - per gli immobili di cui alle particella 185 e relativi subalterni:

Titolare/Proprietario dal 13/09/1994 al 23/12/2002:

[REDACTED]
proprietaria per intero, per atto di trasformazione societaria in data 13/09/1994 Rep.n.56.653 del notaio Wurzer di Badia Polesine, registrato a Badia Polesine il 14/09/1994 n.382, trascritto ad Este il 04/11/1994 nn.4088/3020;

Titolare/Proprietario dal 03/08/1994 al 13/09/1994:

[REDACTED]
proprietaria per intero, per atto di compravendita in data 03/08/1994 Rep.n. 56.394 del notaio Wurzer di Badia Polesine, trascritto ad Este il 26/08/1994 nn. 3294/2454;

6.3 - per gli immobili di cui alle particelle 305, 307, 309:

Titolare/Proprietario dal 22/12/1994 al 23/12/2002:

[REDACTED]
proprietaria per intero, per atto di compravendita integrativo in data 22/12/1994 Rep.n. 57.600 del notaio Wurzer di Badia Polesine, trascritto ad Este il 20/01/1995 nn. 261/210;

6.4 - per l'immobile di cui alla particella 230:

Titolare/Proprietario dal 22/12/1997 al 23/12/2002:

[REDACTED]
proprietaria per intero, per atto di compravendita in data 22/12/1997 Rep.n. 1611 del notaio Berlini di Castelbaldo, trascritto ad Este il 29/12/1997 nn. 5714/4233.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Premesso che nell'atto di provenienza è attestato che la costruzione del fabbricato in oggetto è stata iniziata in data anteriore al 01/09/1967, il Comune di Masi, a seguito di apposita istanza di accesso agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata, ha indicato la sussistenza dei seguenti titoli edilizi relativi al fabbricato di cui alla particella 185:

- concessione edilizia n.307 prot.n. 161 del 13/05/1996 per lavori di ristrutturazione di fabbricato ad uso pubblico esercizio;
- concessione edilizia in variante alla c.e. 307/96, n.C98/0375 prot.gen.4519 in data 19/03/1998;



- certificato di agibilità n.374/96 del 24/06/1998;
- denuncia di inizio attività (D.I.A.) prot.n.3661 del 21/06/2007 reg.n. D07/295, per esecuzione di opere interne e parziale cambio di destinazione d'uso da pubblico esercizio a sala giochi;
- denuncia di inizio attività (D.I.A.) prot.n.4888 del 14/08/2007 reg.n. D07/300, in variante alla D.I.A. reg.n.D07/295 suindicata;
- certificato di agibilità n. D07/300/2006 prot.n.6601 del 08/01/2007;
- denuncia di inizio attività (D.I.A.) prot.n.3508 del 16/06/2008 reg.n. D08/328 e denuncia di inizio attività in variante prot.n. 459 del 26/01/2009 reg.n. D09/345, per la ristrutturazione di un pergolato esistente;
- denuncia di inizio attività (D.I.A.) prot.n.224 del 14/01/2010 reg.n. D10/374 e denuncia di inizio attività in variante prot.n. 1047 del 25/02/2010 reg.n. D10/381, per il ridimensionamento della sala giochi;
- certificato di agibilità n. D10/381/2010 prot.n.4031 del 26/07/2010;
- segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) prot.n.934 del 17/01/2011 reg.n. 2011/016, per la richiesta di nuovi numeri civici distinti tra sala giochi e attività di divisione fisica di due locali con nuova parete;
- certificato di agibilità n. SCIA2011/016 prot.n.1349 del 24/03/2011;
- denuncia di inizio attività (D.I.A.) prot.n.334 del 25/01/2012 reg.n. D12/411 (ai sensi della L.R. 14/2009 “Piano casa Regione Veneto”), inerente l’ ampliamento sala giochi per realizzazione di un bagno; in merito a quest’ultima pratica, non risulta rilasciato il certificato di agibilità, dando atto che tale certificazione è stata richiesta con domanda presentata il 14/05/2012 prot.n.2559, ma non risulta essere stata prodotta la documentazione integrativa richiesta dal Comune di Masi con nota prot.n.2662 del 31/07/2012, ovvero una marca da bollo, il versamento dei diritti di segreteria, la presentazione della dichiarazione sostituiva opere in cemento armato e lo specifico stampato di inizio e fine lavori.

Relativamente al manufatto di cui al mapp.230, non è stato indicato alcun titolo edilizio, dandosi atto che è di tutta evidenza che la costruzione risale a data ben anteriore al 01/09/1967.

7.1 Conformità edilizia:

Lo stato di fatto del fabbricato di cui al mapp. 185, trova sostanziale rispondenza negli elaborati grafici allegati ai succitati titoli edilizi, fatta eccezione per alcune incongruenze di quote di misura in pianta e di altezze, per alcune modifiche interne e forometriche, per diverse dimensioni dei portici e per la realizzazione non autorizzata



di alcune superfetazioni, in particolare una bussola d'ingresso in aderenza al lato nord.

Si evidenzia che:

- non sono stati rinvenuti titoli edilizi relativi ai pannelli fotovoltaici esistenti;
- alcune opere non sono state ultimate e, pertanto, non è possibile verificare la conformità rispetto ai titoli edilizi rilasciati.

Specificando che la regolarizzazione di tali difformità potrà essere accertata e quantificata solo previa presentazione di apposita pratica edilizia, in via del tutto indicativa si suppone che l'importo complessivo presunto per oneri, spese e costi correlati per la sanatoria e/o fiscalizzazione di tali opere, nonché per gli eventuali ripritini, ammonti in circa:

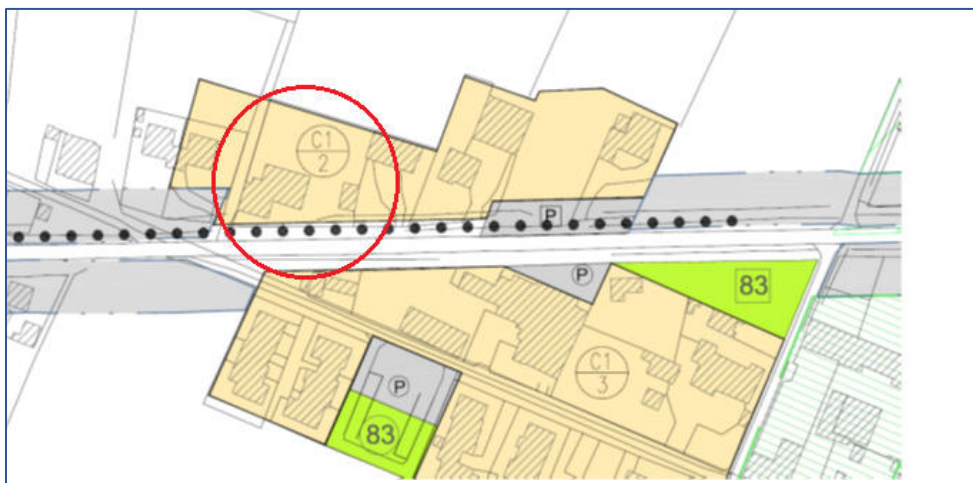
€ 15.000,00 - salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici.

Relativamente all'unità ad uso negozio di cui alla particella 185 sub.4, di remota costruzione, è stato possibile eseguire una verifica solo sulla scorta della planimetria catastale, riscontrandone la sostanziale conformità, non essendo stati rinvenuti titoli edilizi dedicati.

Non è stato possibile eseguire, invece, alcuna verifica relativamente al fabbricato di cui alla particella 230, mancando sia titoli edilizi (la costruzione risale a data anteriore al 01/09/1967) che la planimetria catastale.

7.2 Conformità urbanistica:

In base all'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 01/08/2024, il compendio in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico quale zona "C1.2 – Residenziale di completamento"



DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di complesso edilizio su due piani fuori terra, così costituito:

- l'unità mapp.185 sub.4 rappresenta un locale al piano terra, già ad uso piccola bottega artigianale (attualmente ad uso ripostiglio) con muratura in mattoni di laterizio, intonacata solo internamente e con evidenti segni di umidità; è dotata di portoncino di ingresso in alluminio e vetro, finestra in legno e vetro, pavimentazione in piastrelle di ceramica. La superficie commerciale è di ~ mq.20,00 e l'altezza utile di ~ m.2,59;

- l'unità mapp. 185 sub.14 e l'unità mapp. 185 sub.15 rappresentano rispettivamente la porzione ad uso commerciale (bar/pizzeria) al piano terra (precisamente portico, ingresso, tre ampi locali con zona banco e retrobanco, disimpegno, antibagno, servizi igienici, locale impianti/caldaia) e la porzione ad uso sala giochi al piano terra (tre locali, due w.c. con anti w.c., ripostiglio sottoscala, portico con bussola di ingresso) con sovrastante "soppalco" al piano primo, accessibile mediante scala interna; la muratura perimetrale è in mattoni di laterizio in parte intonacati e tinteggiati e in parte in mattoni a vista, il solaio è parte in latero-cemento e parte in legno, le finestre sono in legno e vetro semplice, alcune con inferriate, la pavimentazione è in ceramica al piano terra ed in tavolato di legno nel soppalco. La superficie commerciabile è di ~ mq. 342 per le porzioni a piano terra, oltre a ~ mq. 98,00 per il soppalco, ~ mq. 86,00 per il portico sul lato sud , ~ mq. 14,00 per il portico sul lato nord; le altezze utili sono di ~ m.2,98/3,35 nei locali principali e ~ m.2,24/2,37 negli accessori al piano terra, ~ m.1,96/3,47 nel soppalco;

- l'unità mapp.185 sub.9 rappresenta un alloggio in corso di ristrutturazione, nel quale è previsto un corridoio, una cucina, un bagno, due vani letto ed una soffitta con tetto in legno e tavelle di laterizio, oltre ad una terrazza attualmente utilizzata per alloggiamento di alcuni impianti a servizio delle unità commerciali; lo stato dell'unità può essere assimilato al "grezzo", essendo da rifare tutte le finiture e gli impianti. La superficie commerciabile è di ~ mq. 150.

Sono presenti i normali impianti il cui effettivo funzionamento e conformità alle norma vigenti dovrà essere verificato da tecnici del settore, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Sul portico esistente sul lato sud e sulla falda sud del tetto, sono presenti pannelli fotovoltaici, che non risultano essere attivi e dei quali dovrà essere verificata la relativa pertinenzialità o meno rispetto all'immobile.

L'area scoperta (mapp.185 sub.3) e quella attigua (mapp. 305, 307, 309) è sistemata a parcheggi, spazio di manovra e prato coperto da vegetazione spontanea; sono altresì presenti linee di condotte aeree.

Ad est, è ubicato un manufatto con rispettiva area pertinenziale (mapp.230), già ad uso laboratorio artigianale e attualmente adibito a deposito, in muratura intonacata (con evidenti segni di ammaloramento per umidità diffusa), copertura a due falde con struttura in legno, tavelle e tegole in laterizio, pavimentazione in calesstruzzo e finestre in metallo e vetro semplice, portoni in metallo. La superficie commerciabile è di ~ mq. 56 con altezze utili di m.3,39/4,30.

L'intero complesso, da tempo inutilizzato, si trova in mediocri condizioni di conservazione.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del fabbricato è stata determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (S.E.L.) come codificata dal Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M).

La consistenza del terreno è stata dedotta dalle risultanze catastali, senza alcuna verifica in loco.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq.)
locale mapp. 185/4	superficie esterna lorda	20,00	0,40	8,00
bar-sala giochi mapp. 185/14 e 185/15 p.t.	superficie esterna lorda	342,00	1,00	324,00
soppalco mapp.185/5	superficie esterna lorda	98,00	0,80	78,40
alloggio mapp. 185/9	superficie esterna lorda	150,00	0,40	60,00
portici	superficie esterna lorda	100,00	0,30	30,00
accessorio mapp.230	superficie esterna lorda	56,00	0,40	22,40
totale				522,80
area coperta e scoperta	superficie catastale	2065	1,00	2065,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Con riferimento al CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI (Tecnoborsa), per la valutazione del complesso immobiliare in oggetto – attesa la carenza nella zona di beni simili recentemente compravenduti da assumere quali “comparabili” - si ritiene possa essere opportunamente adottato il procedimento di stima dei costi (COST APPROACH), o “costo di ricostruzione deprezzato”, che si fonda sull’assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno e del costo di costruzione di un altro immobile, che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nel suo stato d’uso. L’impiego del cost approach è suggerito nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili complessi, che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso produttivo di cui sono parte (o azienda), che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l’uso cui sono adibiti. Tale procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale (cfr. pag.116 e segg. del Codice delle Valutazioni Immobiliari – terza edizione).

Le condizioni di applicazione del metodo riguardano le stime del valore dell’area, del costo di ricostruzione a nuovo e del livello del deprezzamento. La stima del valore dell’area si compie con il metodo del confronto diretto e con le tecniche residuali, quali i valori ai fini IMU. La stima del costo di ricostruzione a nuovo si svolge in via sintetica, prendendo riferimento anche dai dati statistici ISTAT e CRESME, tenuto altresì conto dell’incidenza



degli intervenuti nuovi requisiti normativi di sicurezza e risparmio energetico.

Si è applicato un deprezzamento medio del costo di costruzione attuale, in relazione all'obsolescenza tecnologica e funzionale dei beni.

Si è altresì tenuto conto della contingente situazione del segmento di mercato immobiliare, in cui è compreso il compendio in oggetto, con particolare riferimento all'ubicazione e alla destinazione d'uso, entrambe di limitato interesse commerciale.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia Entrate di Rovigo (Catasto, Servizi di Pubb.Imm., Uff. Registro)
Altre fonti di informazione: conoscenza diretta e informazioni assunte presso gli operatori economici della zona.

8.3 Valutazione corpi:

Stima mediante il metodo "COST APPROACH"

Cost Approach										
DATI				DESCRIZIONE						
superficie lotto [mq]	2065			COMPLESSO EDILIZIO AD USO PIZZERIA-BAR-SALA GIOCHI						
prezzo unitario terreno [€/mq]	36									
costo per la demolizione	41400									
Valore terreno	€ 32.940									
Rapporto complementare	26,96%									
TIPOLOGIA MANUFATTO		Superficie (S.E.L.)/Cad	Costo unitario €/mq	Rapporto mercantile	Costo unitario ragguagliato €/mq	Costo				
1	complesso edilizio uso comm.le	522,80	1270,00	1,00	1270,00	663.956,00				
Totale costo di costruzione a nuovo						€ 663.956,00				
TIP. MANUFATTO		%	costo	t	n	deprezzamento				
		Obsolescenza eliminabile *	formula				0,00			
		Opere murarie(€)	37,00%	a	245.663,72	80,00	70,00	214.955,76	OK	
		Impianti(€)	13,00%	a	86.314,28	30,00	27,00	77.682,85	OK	
		Rifiniture(€)	50,00%	a	331.978,00	30,00	27,00	298.780,20	OK	
		Risultato(€)	100,00%		663.956,00	TOT. DEPREZZAMENTI 1		591.418,81		
TOTALE					€ 663.956,00	TOT. DEPREZZAMENTI		591.418,81	% DEP.TOT 89,08%	
		percentuale	Valore a nuovo				Valore deprezzato			
Oneri per costruzione e urbanizzazione		5%	€ 33.197,80				€ 3.626,86			
Progettazione, DL, spese ed oneri vari		8%	€ 53.116,48				€ 5.802,98			
Totale oneri			€ 86.314,28				€ 9.429,84			
Profitto del promotore(%)		10%	€ 66.395,60				€ 7.253,72			
Costo costruzione			€ 816.665,88				€ 89.220,75			
			Valore a nuovo				Valore deprezzato			
Valore del terreno(€)			€ 32.940,00				€ 32.940,00			
Costo di costruzione(€)			€ 816.665,88				€ 89.220,75			
Totale (€)			€ 849.605,88				€ 122.160,75			



Valore immobile (arrotondato)	€	122.000,00
Valore complessivo intero	€	122.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso eventuali spese e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	- €	18.300,00
Spese, costi e oneri presunti di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici)	- €	<u>20.000,00</u>

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	83.700,00
arrotondato ad Euro ottantaquattromila/00	€	84.000,00

ALLEGATI:

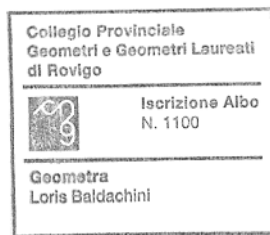
- A - copia titoli di provenienza;
- B - documentazione catastale (tabulati di visure, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, estratto di mappa);
- C - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);
- D – certificato di destinazione urbanistica;
- E – copia titoli edilizi
- F- documentazione fotografica.

Rovigo, lì 21/10/2024



valutatore qualificato Recognised European Valuer REV-IT/CNGeGL/2021/28

valutatore certificato UNI
11558:2014 e UNI/PdR 19:2016
N° Reg.: 0178VI



L'esperto alla stima
Geom. Loris Baldachini
(firmato digitalmente)

