
Tribunale di Rovigo
Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da:
BCC NPLS 2020 srl

contro:



N° Gen.Rep. 127/2024

Giudice: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario:
IVG

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO
Integrazione 30/10/2024**

Esperto alla stima: Ing. Enrico Zambon
Codice fiscale: ZMBNRC81P29H620Z
Partita IVA: 01426340293
Studio in: Via Cesare Battisti 9, 45100 Rovigo
Telefono: 0425 091702
Email: zambon.enrico@libero.it
Pec: zambon.enrico@ingpec.eu



Il presente elaborato integra e sostituisce il precedente depositato in data 11/09/2024 al fine di inserire correttamente al paragrafo 4.1.4, riferito ai vicoli ed agli oneri che resteranno a carico dell'acquirente, la limitazione d'uso riportata nell'atto del Notaio Paolo Merlo del 23/04/2004 Rep. 86.097, laddove era stata erroneamente inserita al paragrafo 4.2.4, riferito ai vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati a cura e spese dalla procedura. Fermo il resto.

Beni in Rovigo (RO)

Angolo fra Via Francesco Viviani e Via Giovanni Miani

Lotto Unico

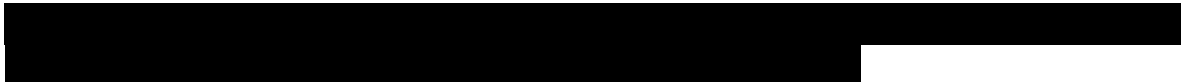
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio risulta completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota di 1/1 di proprietà relativa ad una porzione di fabbricato di n. 3 piani fuori terra, oltre al sottotetto, un tempo adibita ad alloggio (pensione), con n. 3 negozi al piano terra ed annesso magazzino.

Quota e tipologia del diritto



Proprieta' 1/1

Identificati al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI ROVIGO

- **Sez. RO Foglio 19 Particella 299 Sub 1**, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 24 mq, Superficie Catastale 32 mq, Rendita € 609,83; indirizzo Via Giovanni Miani 18 piano: T;

- **Sez. RO Foglio 19 Particella 299 Sub 2**, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 53 mq, Superficie Catastale 65 mq, Rendita € 1.157,84; indirizzo Via Giovanni Miani 22 piano: T;

- **Sez. RO Foglio 19 Particella 299 Sub 6**, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 12 mq, Rendita € 304,92; indirizzo Via Giovanni Miani 4 piano: T;

- **Sez. RO Foglio 19 Particella 299 Sub 8**, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 92 mq, Superficie Catastale 97 mq, Rendita € 332,60; indirizzo Via Francesco Viviani 6 piano: T;

- **Sez. RO Foglio 19 Particella 299 Sub 13**, Categoria D/2, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita € 3.920,00; indirizzo Via Giovanni Miani 13 piano: T-1-2;



Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI ROVIGO

- **Foglio 19 Particella 299**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.03.64 mq

Sedime e area di pertinenza del complesso immobiliare chie racchiude i beni oggetto di stima

Coerenze e confini:

- Nord: Via Francesco Viviani

- Sud, Est: P.Ila 300

- Ovest: Via Giovanni Miani

Salvo altri più esatti ed attuali

Nella vendita è compresa la comproprietà, per la quota proporzionale, sulle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 C.C. e seguenti.

Conformità catastale

Per quanto è stato possibile accertare, lo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di stima trova sostanziale riscontro con la documentazione catastale presente in atti presso l'Agenzia del Territorio.

Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto di vendita è collocato all'angolo tra Via Francesco Viviani e Via Giovanni Miani nel centro storico del comune di Rovigo.

Caratteristiche zona: centro storico cittadino

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali, terziarie

Importanti centri limitrofi: il bene ricade nel centro storico del Comune di Rovigo

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da un comune di circa 51.000 abitanti, fra i quali scuole materne, elementari, medie, superiori ed università, negozi al dettaglio, centri commerciali, uffici postali, ambulatori medici, farmacie, stadio di rugby e calcio, luoghi di culto e di aggregazione, ecc..

3. STATO DI POSSESSO:

I beni non risultano occupati.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo è emerso che sui beni staggiati non gravano contratti di locazione.



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 ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.4 Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:

Diritto di uso gratuito ed esclusivo a titolo precario e di durata temporanea relativo al terrazzo attualmente appartenente all'unità immobiliare pignorata e catastalmente identificata al sub 13, in favore dell'adiacente unità immobiliare di cui al sub 14, costituitosi nell'atto di compravendita relativo a quest'ultima, intercorso tra la società eseguita, all'epoca venditrice e gli acquirenti, di cui al rogito del Notaio Paolo Merlo del 23/04/2004 Rep. 86.097, laddove è riportato quanto segue:

“la società venditrice fa presente e l'acquirente prende atto che il terrazzo al primo piano, adiacente all'unità immobiliare compravenduta e dalla quale è stato staccato con la denuncia di variazione catastale sopracitata, non forma ovviamente oggetto della presente vendita; del terrazzo suddetto viene concesso all'acquirente, dalla società venditrice, il diritto di uso gratuito ed esclusivo per una superficie della larghezza di metri 1 e centimetri venti per tutta la lunghezza dell'appartamento venduto, ma tale diritto di uso è convenuto a titolo precario e ha durata temporanea fino al momento in cui, per decisione unilaterale della società venditrice, il terrazzo stesso non verrà completamente demolito o non verrà demolita la sola parte data in uso esclusivo all'acquirente.

Nel caso in cui la parte restante del terrazzo venisse invece utilizzata dalla società venditrice o da terzi, le parti dovranno provvedere a spese comuni alla realizzazione di una barriera (ad esempio una ringhiera) che verrà posta sempre alla distanza di metri uno e centimetri venti dal muro dell'appartamento compravenduto.”.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- *Ipoteca volontaria a favore di*

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE – ROVIGO (RO) SOCIETA' COOPERATIVA

contro [REDACTED]

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

a rogito del Notaio Paolo Merlo di Rovigo (RO), Rep. n. 101024/18948

in data 18/06/2008,

iscritta a Rovigo in data 19/06/2008 ai nn. R.G. 6298, R.P. 1376.

Importo totale: € 1.200.000,00.; Importo Capitale: € 600.000,00.



L'ipoteca colpisce

- la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così catastalmente identificati al Censuario di Rovigo:

NCEU: Sez. RO Fg. 19 P.IIa 299 Sub. 1, 2, 6, 8, 13

Annotazione a iscrizione per proroga durata 20/05/2016 RG 4161 RP 590

- *Ipoteca volontaria a favore di*

BANCA ANNIA CREDITO COOPERATIVO DI CARTURA E DEL POLESINE SOC. COOP.

contro [REDACTED]

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

a rogito del Notaio Elisa Giovanna Bortolin di Rovigo (RO), Rep. n. 485/411

in data 06/05/2016,

iscritta a Rovigo in data 19/05/2016 ai nn. R.G. 4136, R.P. 620.

Importo totale: € 210.000,00.; Importo Capitale: € 105.000,00.

L'ipoteca colpisce

- la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così catastalmente identificati al Censuario di Rovigo:

NCEU: Sez. RO Fg. 19 P.IIa 299 Sub. 1, 2, 6, 8, 13

4.2.2 *Pignoramenti:*

- *A favore di*

BCC NPLS 2020 SRL

contro [REDACTED]

derivante da atto esecutivo o cautelare

a rogito Ufficiale Giudiziario, Rep. n. 1899 in data 17/06/2024,

trascritto a Rovigo in data 26/07/2024 ai nn. RG. 6382, R.P. 4687.

Il pignoramento colpisce:

- la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così catastalmente identificati al Censuario di Rovigo:

NCEU: Sez. RO Fg. 19 P.IIa 299 Sub. 1, 2, 6, 8, 13

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Non ne risultano

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Non ne risultano

4.2.5 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

Si allegano le visure di aggiornamento precisando che non sussistono variazioni rispetto alla relazione notarile ex art. 567 secondo comma c.p.c. in atti.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica:

Da ricerche effettuate sul portale della Regione Veneto non si rileva la presenza di Attestati di Prestazione Energetica afferenti ai beni staggiti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Il bene non rispetta i requisiti finalizzati a consentire l'accesso ai soggetti diversamente abili e dotati di sedia a ruote.

Ulteriori avvertenze:

- Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. (in particolare, dalla legge 3 agosto 2013 n.90), si precisa che i fabbricati sono sprovvisti della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e che l'acquirente dovrà tenere conto di tale circostanza.

- Il complesso immobiliare che racchiude il lotto oggetto di stima, composto da ulteriori n. 2 appartamenti ed altrettanti garages appartenenti ad altre ditte non è amministrato da amministratore condominiale e pertanto non si è a conoscenza di eventuali ripartizioni millesimali delle spese medie annue, ordinarie e straordinarie, di spese scadute, sostenute e/o da sostenere se esistenti.

- Non si esclude l'eventuale presenza di vincoli e di servitù, le seconde anche ex art. 1062 c.c., sebbene non trascritte nei pubblici registri immobiliari ed a tal riguardo, si evidenzia che:

. le vasche biologiche afferenti alle unità residenziali ubicate ai piani 1 e 2 della palazzina retrostante (sub 14 e sub 10) insistono all'interno del magazzino oggetto di stima di cui al sub 8

. si richiama quanto già descritto in precedenza relativamente al diritto di uso gratuito ed esclusivo a titolo precario e di durata temporanea relativo al terrazzo attualmente appartenente all'unità immobiliare pignorata e catastalmente identificata al sub 13, in favore dell'adiacente unità immobiliare di cui al sub 14, costituitosi nell'atto di compravendita relativo a quest'ultima ed intercorso tra la società esecutata, all'epoca venditrice e gli acquirenti, di cui al rogito del Notaio Paolo Merlo del 23/04/2004 Rep. 86.097

. nell'atto di acquisto del complesso immobiliare staggito, in favore della società esecutata, a rogito del Notaio Ferruccio Castellani del 30/04/1991 Rep. 47.290 è riportato:

“Art. 2: la vendita viene fatta ed accettata con il trasferimento alla società acquirente dei beni suddescritti nello stato in cui si trovano, con accessioni, pertinenze, fissi e seminfissi, usi e comunioni, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE SE E COME ESISTENTI e con tutti i diritti, obblighi e reciproche limitazioni derivanti dalle comproprietà delle parti comuni.

Art. 3: (...) la società acquirente, come sopra rappresentata, esonera i venditori da responsabilità in merito ad EVENTUALI VINCOLI CHE DOVESSERO ESSERE COSTITUITI SUGLI IMMOBILI IN OGGETTO DA PARTE DEL MINISTERO PER I BENI



CULTURALI ED AMBIENTALI.”

- Si segnala che in riferimento all'immobile oggetto stima il Comune di Rovigo ha emesso ordinanza sindacale n. 27 del 15/06/2023 contingibile ed urgente, ex art. 54 del D.Lgs 267/2000, per la messa in sicurezza del fabbricato (codice pratica UT_2023/0012_SIC, prodotta in allegato alla presente perizia), disponendo *“la messa in sicurezza del fabbricato ed il ripristino dell'accesso al marciapiede pubblico mediante l'immediata verifica della stabilità del cornicione e degli intonaci, prevedendo la rimozione degli eventuali altri elementi deteriorati e, se necessario, la successiva demolizione e ricostruzione del cornicione stesso, onde evitare possibili distacchi di materiale su area pubblica.*

Considerato che in passato l'immobile è stato già oggetto di provvedimenti di messa in sicurezza, dovrà essere verificato lo stato di conservazione del manto di copertura e del sistema di smaltimento delle acque meteoriche (pluviali e grondaie), provvedendo, se necessario, al ripristino degli elementi deteriorati; l'attività di verifica di cui sopra è finalizzata a scongiurare il progredire di fenomeni di infiltrazioni d'acqua, che potrebbero aggravare le già precarie condizioni di intonaci e rivestimenti, oltre a compromettere le strutture portanti.

Rilevato, inoltre, lo stato di abbandono del fabbricato, andrà effettuata una verifica delle strutture portanti con monitoraggio dello stato delle lesioni strutturali, nonché la loro evoluzione nel tempo attraverso idonea strumentazione, al fine di accertare se le crepe hanno raggiunto un equilibrio statico o, al contrario, se in futuro potrebbero compromettere la staticità dello stabile, comunicando gli esiti al Settore Sicurezza/Comando di Polizia Locale e Settore Urbanistica-Edilizia Privata.”

In esito ai sopralluoghi svolti presso lo stabile è stato possibile accertare la quasi totale asportazione degli intonaci dei prospetti dell'edificio prospicienti su Via Miani e su Via Viviani e l'esecuzione di alcuni “saggi” e demolizioni all'interno dello stabile, diversamente, a seguito dell'istanza di accesso atti presso l'UT Comunale, oltre alla copia dell'ordinanza, non si rilevano ulteriori comunicazioni pervenute dalla proprietà in ordine agli esiti delle verifiche strutturali richieste.

Per ulteriori aspetti ed informazioni, il futuro aggiudicatario dei beni dovrà prendere contatto direttamente con i pubblici uffici competenti.

Di tutti gli aspetti precedentemente elencati, se ne tiene forfetariamente conto nella stima del bene, segnalando inoltre che **in caso di eventuali ulteriori aspetti/vizi/difformità non emersi nel corso delle operazioni peritali e non approfonditi nel presente elaborato, si applica al valore di stima dell'immobile una decurtazione del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie dovute all'immediatezza della vendita giudiziaria.**



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni sono attualmente intestati a [REDACTED] in virtù dell'atto di trasferimento sede sociale del Notaio Paolo Merlo di Rovigo (RO) del 02/10/2007 Rep. 99562 trascritto a Rovigo il 08/10/2007 RG 11678 RP 6117 mediante il quale è stata trasferita la sede legale della [REDACTED].

La società esecutata è stata trasformata da [REDACTED] in virtù dell'atto di trasformazione di società del Notaio Ferruccio Castellani di Rovigo del 26/05/1995 Rep. 62197 trascritto a Rovigo il 21/07/1995 RG 5390 RP 3782

La società esecutata acquistò i beni oggetto di stima dai [REDACTED] per mezzo di atto di compravendita del Notaio Ferruccio Castellani di Rovigo del 30/04/1991 Rep. 47290 trascritto a Rovigo il 08/05/1991 RG 3818 RP 2896

Relativamente alla porzione nord del terrazzo afferente all'unità catastalmente individuata al sub 13, si evidenzia che parte dello stesso un tempo apparteneva all'unità di cui al sub 14 (ex sub 9), che venne acquistata dalla società esecutata per mezzo di atto di compravendita del Notaio Sergio Viscardini di Rovigo del 23/04/2002 Rep. 103.318, trascritto a Rovigo il 10/05/2002 RG 4384 RP 2839 da potere di [REDACTED] e successivamente venduta, al netto del terrazzo, con atto del Notaio Paolo Merlo di Rovigo del 23/04/2004 Rep. 86097.

7. PROFILI AUTORIZZATIVI:

A seguito di formale istanza di accesso agli atti ed alla conseguente ricerca presso i propri archivi, il Comune di Rovigo ha prodotto allo scrivente perito le seguenti informazioni:

7.1 Autorizzazioni edilizie:

1) Licenza Edilizia UT 108/1964

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: modifica delle facciate del fabbricato in Via Miani e costruzione sul cortile di detto fabbricato prospiciente la Via Viviani di un fabbricato ad uso negozi e abitazione.

Presentazione: 13/02/1964 PG 2532 n. 108

Autorizzazione: 26/08/1964

Licenza d'uso: 17/09/1966 prot. 22736/1/23/3/IV

Abitabilità: 09/01/1967 n. 16555

2) Concessione a sanatoria Legge n. 47/1985 n. 751

Tipo Pratica: Condono Edilizio

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Condono per cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a pensione

Presentazione: 30/09/1986 prot. 20102 UT 6148/86

Rilascio: 23/09/1992 n. 751



3) Concessione a sanatoria Legge n. 47/1985 n. 756

Tipo Pratica: Condono Edilizio

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Ricavo locali caldaia e wc e spostamento scala interna

Presentazione: 30/09/1986 prot. 20103 UT 6149/86

Rilascio: 24/09/1992 n. 756

4) Concessione Edilizia UT 1457/1991

Tipo Pratica: Concessione Edilizia

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: recupero di un fabbricato

Presentazione: 05/11/1991 prot. 13406 UT 1457/91

Autorizzazione: 01/10/1992

Note: Lavori mai eseguiti

7.2 Conformità Edilizia:

Per quanto è stato possibile verificare, si ritiene che lo stato di fatto dei fabbricati in oggetto trovi sostanziale rispondenza negli elaborati grafici allegati ai succitati titoli edilizi, con la precisazione che lo stato di progetto di cui alla concessione edilizia UT 1457/1991 non è mai stato attuato.

Si dichiara la conformità edilizia.

7.3 Conformità Urbanistica:

Strumento urbanistico approvato: PRG – PI

I beni oggetto di stima ricadono nel centro storico di Rovigo zona A1A

In base ai vigenti strumenti urbanistici è possibile intervenire attraverso “ristrutturazione edilizia D4” per la porzione adibita a magazzino (sub 8), mentre per le restanti unità adibite ad alloggio e negozi (sub 1, 2, 6, 13) è possibile intervenire mediante interventi di “risanamento conservativo”.

Per ulteriori e più precise informazioni si invita chiunque fosse interessato ai beni oggetto di stima a prendere contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo.



Descrizione: Quota di 1/1 di proprietà relativa ad una porzione di fabbricato di n. 3 piani fuori terra, oltre al sottotetto, un tempo adibita ad alloggio (pensione), con n. 3 negozi al piano terra ed annesso magazzino.

Trattasi dell'intera piena proprietà di una porzione di fabbricato di tre piani fuori terra, oltre al sottotetto, un tempo adibita ad alloggio (pensione), con tre negozi al piano terra ed adiacente magazzino, il tutto in disuso ed in precarie condizioni, di remota epoca costruttiva e facente parte di un più ampio complesso immobiliare, edificato successivamente, costituito da ulteriori due appartamenti e due garages appartenenti ad altre ditte non eseguite, sito nel Comune di Rovigo, all'angolo fra Via Francesco Viviani e Via Giovanni Miani.

L'unità immobiliare "principale", un tempo adibita ad alloggio, risale indicativamente al '600 e si affaccia su Via Giovanni Miani e ricomprende al piano terra l'ingresso e due vani accessori, ubicati in posizione retrostante, aventi destinazione "locale cisterna" e "locale caldaia".

Attraverso una scala interna è poi possibile accedere al piano "mezzanino", caratterizzato da quattro camere, al piano "nobile", composto da ulteriori sei vani principali ed al piano "sottotetto".

Le ulteriori unità a destinazione commerciale sono inserite al solo piano terra, più precisamente, due di esse si affacciano su Via Giovanni Miani e sono posizionate alla destra ed alla sinistra del portone di ingresso della pensione, mentre un terzo negozio, di modestissime dimensioni, si trova su Via Francesco Viviani.

In adiacenza al lato nord, collegato sempre a Via Viviani, si trova l'ulteriore unità ad uso magazzino, edificata nel 1966, sul cui coperto insiste un terrazzo di pertinenza dell'unità abitativa.

Strutturalmente l'edificio presenta muratura portante in mattoni pieni e solai di piano e copertura in legno.

Le principali caratteristiche costruttive dei beni staggiti sono le seguenti:

- alloggio/pensione: il piano terra presenta un soffitto in travi squadrate a quattro fili, mentre il pavimento è in marmette di cemento.

La scala di collegamento ha gradini in pietra d'Istria, soffitto a botte, con doppie volte a crociera, dal primo pianerottolo si accede ai due locali del mezzanino che danno su Via Viviani ed hanno: uno pavimenti in terrazzo alla veneziana e l'altro in cotto.

Il piano nobile risente della sua ultima utilizzazione a pensione a causa del rifacimento del pavimento (ora in marmette) e dello spazio passante troncato alle testate per ricavarvi un salottino su Via Miani ed una cucina sul retro, oggi in parte demolita.

Dal salottino si accede a due locali con affaccio su Via Miani caratterizzati da pavimenti in terrazzo alla veneziana, pareti e soffitti un tempo decorati con stucchi e disegni floreali, il tutto completamente ammalorato ed in parte collassato.

Il piano Nobile è completato da un locale su Via Viviani con entrata a sinistra della scala, probabilmente un tempo camera da letto, con pavimento a terrazzo alla veneziana, nonché, sul lato opposto, da un altro locale con pavimento in parchetti di legno e bagno. Dal piano Nobile si scende, con una scala in legno, al mezzanino composto da due locali: quello sul retro ripete l'adattamento a stanza da letto con bagno già citato al piano Nobile e l'altro su Via Miani è sistemato a stanza da letto, esso ha pavimento a terrazzo alla veneziana e controsoffittatura con doghe in PVC fissate alle travi del solaio del piano nobile.

Attraverso una ripida e vetusta scala in legno a due rampe sovrapposta a quella principale si accede alla soffitta, la quale presenta altezze variabili da 1,75 m a 4,25 m circa e si caratterizza da pavimento in vecchio assito di legno con porzioni residue di pianelle di



cotto, l'orditura della copertura è di travi in legno rozzamente squadrate, con arcarecci e pianelle di cotto rivestite con guaina bituminosa.

- negozi: pavimenti in marmette di granito, superfici interne intonacate e dipinte, malamente conservate, vetrine fronte strada con telai in alluminio a vetro singolo e saracinesche in ferro. Risulta essere dotato di servizio igienico il solo negozio di più ampie dimensioni (sub 12).

- magazzino: pavimento in gress, superfici intonacate e dipinte, malamente conservate. L'unità presenta inoltre un modesto WC da ricostituire.

Tutte le unità si presentano prive di idonee e funzionanti dotazioni impiantistiche.

Il tutto si presenta in precario stato conservativo, con marcati sfondellamenti dell'intradosso dei solai di piano, cedimenti strutturali ed ulteriori ed estese fessurazioni sulle pareti, tali da compromettere l'utilizzabilità dei locali.

Inoltre, si rilevano intonaci interni ed esterni notevolmente ammalorati, i secondi quasi completamente rimossi in esito ad interventi locali di demolizione, fenomeni infiltrativi dalla copertura, umidità di risalita.

Complessivamente l'intero compendio staggito risulta in disuso da tempo e necessita di radicali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia in ambito strutturale, sia impiantistico, con particolare riferimento al consolidamento statico, all'adeguamento sismico ed all'efficientamento energetico.

La superficie esterna lorda parametrata, arrotondata, dei beni staggiti risulta pari a 620,00 mq e viene calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti di equiparazione:

Destinazione	SEL (mq)	Coeff.	SEL par.(mq)
Piano terra (Ingresso + 3 negozi)	166,00	1	166,00
Piano primo + Piano secondo	332,00	1	332,00
Soffitta, locale caldaia, locale cisterna	193,00	0,25	48,25
Terrazzo	80,00	0,35	28,00
Magazzino	94,00	0,50	47,00
SOMMANO			621,25
SEL parametrata arrotondata			620,00



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

Le particolari caratteristiche intrinseche del fabbricato oggetto di stima, unitamente alla zona urbanistica sulla quale esso ricade, non hanno permesso allo scrivente di reperire dati certi di mercato riferiti a fabbricati di analoghe caratteristiche, utili per una valutazione basata sul criterio del confronto.

Si procede dunque nella valutazione attraverso il metodo basato sul "valore di trasformazione", ovvero sulla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo occorrente per la sua trasformazione.

L'elaborazione viene svolta mediante l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis – DCF), teso ad attualizzare alla data odierna i costi di trasformazione ed i ricavi ottenibili in esito ad una possibile operazione immobiliare avente ad oggetto la riqualificazione del bene.

Costo di costruzione: 1.600,00 €/mq

Valore di vendita: 2.200,00 €/mq

Saggio di sconto: 6%

Durata investimento: 4 anni

Per il procedimento analitico di determinazione del valore del bene oggetto di stima, si rimanda al tabulato prodotto in allegato al presente elaborato peritale.

8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, conoscenza personale dello scrivente, raffronto con i valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate, asking price come da norma UNI 11612:2015 par. 4.1, Prezzario Regionale, dati ISTAT.

A. Valutazione immobile

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Complessivo arr.to (€)
Residenziale/commerciale	600,00	97.000,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 14.550,00
---	--------------------

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 82.450,00
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	€ 82.000,00



Allegati:

- documentazione catastale
- risposta Agenzia Entrate per assenza di locazioni
- documentazione urbanistica
- atto di provenienza
- ispezione ipotecaria
- documentazione fotografica
- tabulato di valutazione del bene

30 Ottobre 2024

L'Esperto alla stima
Ing. Enrico Zambon

