

TRIBUNALE DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA: **BUONCONSIGLIO 4 S.R.L.**

CONTRO :

[REDACTED]

N° Gen. Rep. 75/2023



Data udienza ex art. 569 c.p.c. **19/01/2024 - Ore 11:45**

Giudice : **Dott. PESOLI MARCO**

Custode: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNO

Esperto alla stima: Codice fiscale: Partita IVA: Sudio in : Telefono e fax: Mobile: Email: Pec:	Geom. FERRARI CATERINA FRR CRN 65L56 D5480 01036570297 Via F. Fellini, 15 - 45034 Canaro (RO) 0425 440060 334 6401297 caterinaferrari65@gmail.com caterina.ferrari@geopec.it
ISCRITTA AL COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI & G.L. DI ROVIGO:	N° 1299
ISCRITTA AI REGISTRO EUROPEO VALUTATORI : 	N° - REV-IT/CNGeGL/2020/15
CERTIFICATA UNI 11558:2018 (UNI PdR 19:2016)  	Reg. N° 0216_VI



INDICE SINTETICO - LOTTO UNO

Corso Vittorio Emanuele II, 100 & Via Ruzzina s.n.c. - 45011 Adria (RO)

1. Categoria: edificio a destinazione ista commerciale / residenziale

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale con annesso magazzino e servizio igienico, dotato di due ingressi distinti, uno principale su corso Vittorio Emanuele II con ampia vetrina e uno secondario su via Ruzzina con accesso carrabile al magazzino. Il negozio si trova al piano terra di un piccolo edificio a destinazione mista (residenziale/commericale) di vecchia edificazione e composto da 3 piani fuori terra.

Dati catastali - Catasto fabbricati - Comune di Adria

Intestazione

Proprietario 1/4

Proprietario 2/4

Proprietaria 2/4

Proprietaria 2/4

Proprietaria 2/4

Proprietaria 2/4

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Mq	Rendita
AD	42	155	3	-	C/2	2	128	€ 152,04
AD	42	155	9	-	C/1	8	74	€ 856,08

Indirizzo: Via Ruzzina, 43 - Piano T / Corso Vittorio Emanuele II, 102 - Piano T

Planimetrie Catastali: depositate in data 02/03/1984 - Prot. 161 e Prot. 160

Nota:) Non è presente l'elaborato planimetrico.

Deriva:) il sub 9 deriva dal sub 4 per variazione Prot. 160 del 02/03/1984

Confini:) Nord: Particella 154

Est: Particella 155 sub 10, Particella 489, Corso Vittorio Emanuele II

Sud : Particella 489, Particella 156, Particella 155 sub 10

Ovest: Via Ruzzina

Nota:) L'intestazione catastale riporta i dati della [REDACTED], la quale è deceduta in data [REDACTED], non risulta presentata la dichiarazione di successione e la voltura catastale.

Nota:) Il c.n. Del sub. 9, indicato in visura con il 102, non risulta aggiornato, quello corretto è il 100

Dati catastali - Catasto terreni - Comune di Adria Sezione - ADRIA

Intestazione

PARTITA 1

Sez.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Adria	42	155	-	Ente Urb.	-	366	0	0

Deriva:) -

Confini:) Nord: Particella 154

Est: Corso Vittorio Emanuele II

Sud : Particella 489, Particella 156

Ovest: Via Ruzzina

2. Stato di possesso

Occupato	Contratto d'affitto	Non residenziale 6+6
	Data inizio contratto	01/09/2022
	Data scadenza	01/09/2028
	Canone annuo	€ 10.800,00
	Canone mensile	€ 900,00
	registrato a	Adria nell'anno 2020 NN / Serie 1343/3T

Nota:) Il contratto d'affitto ha per oggetto il sub. 9, negozio e non il sub. 3 magazzino, per effetto di lavori interni tra le due unità immobiliari che hanno determinato una consistenza diversa da quella rappresentata nelle planimetrie catastali. Non risulta versata l'imposta di registro per l'anno 2023.

Nota:) Nel contratto al p.to 19 viene dichiarato che viene consegnato l'APE, tuttavia dall'interrogazione del sito della



Regione veneto https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/ricerca_certificati.php non risulta alcun attestato relativo né al sub. 9 né al sub 3

In caso di violazione dell'obbligo di dotare di un attestato di prestazione energetica gli edifici o le unità immobiliari nel caso di nuovo contratto di locazione, come previsto dall'articolo 6, comma 2, il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 300 euro e non superiore a 1800 euro.

Opponibile alla procedura

Giudizio di Congruità del Canone Congruo

Dichiarazione di Viltà o meno del canone di locazione

Si ritiene che il canone pattuito nel contratto d'affitto sia da considerarsi **Non Vile** ai sensi dell'art. 2923, c. 3 C.C., e determinato come risulta nella **tabella A** allegata al presente elaborato peritale

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

L'edificio è a destinazione commerciale, pertanto il gardo richiesto dalla normativa vigente in ambito dell'abbattimento delle barriere architettoniche consta nell'Accessibilità agli spazi di vendita. La presenza di un gradino sulla porta d'ingresso e di un altro all'interno del negozio rendono l'unità immobiliare non conforme alla normativa. Sarà necessario creare due rampe di adeguata pendenza per consentire anche a persona con impedita o ridotta capacità motoria l'accesso all'attività commerciale aperta al pubblico.

4. Creditori iscritti

BANCA ADRIA - CREDITO COOPERATIVO DEL DELTA - SOC. COOP. / BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SANTA MARIA ASSUNTA ADRIA SOC. COOP. / AGENZIA DELLE ENTRATE

5. Comproprietari

Nessuno

6. Continuità nelle trascrizioni

No, non risulta presentata la denuncia di successione in morte della [REDACTED]

7. Prezzo

Stato Occupato*: € 99.000,00
Stato libero: € 99.000,00

Nota:)* si ritiene che lo stato di occupato sia condizione favorevole trattandosi di immobile commerciale



LOTTO UNO - BENI IN ADRIA	
Corso Vittorio Emanuele II, 100 & Via Ruzzina s.n.c. - 45011 Adria (RO)	
Le trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completo?	NO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000 Piena Proprietà

Dati catastali - Catasto fabbricati - Comune di Adria

Intestazione

Proprietario 1/4

Proprietario 2/4

Proprietaria 2/4

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Mq	R.C.
AD	42	155	3	-	C/2	2	128	152,04
AD	42	155	9	-	C/1	8	74	856,08

Indirizzo: Via Ruzzina, 43 - Piano T / Corso Vittorio Emanuele II, 102 - Piano T

Planimetrie Catastali: depositate in data 02/03/1984 - Prot. 161 e Prot. 160

Nota:) Non è presente l'elaborato planimetrico.

Confini:) Nord: Particella 154

Est: Particella 155 sub 10, Particella 489, Corso Vittorio Emanuele II

Sud : Particella 489, Particella 156, Particella 155 sub 10

Ovest: Via Ruzzina

Nota:) L'intestazione catastale riporta i dati della [REDACTED], la quale è deceduta in data [REDACTED], non risulta presentata la dichiarazione di successione e la voltura catastale.

Dati catastali - Catasto terreni - Comune di Adria

Intestazione

PARTITA 1

Sez.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Adria	42	155	-	Ente Urb.	-	366	0	0

Deriva:) -

Confini:) Nord: Particella 154

Est: Corso Vittorio Emanuele II

Sud : Particella 489, Particella 156

Ovest: Via Ruzzina

Conformità Catastale:

Dal confronto di quanto rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali depositate in atti, e in corso di validità si rilevano le seguenti difformità:

la parete a confine lato nord tra i subalterni 3 e 9 è stata demolita e ricostruita seguendo la fila di colonne più a sud già esistenti, in modo tale da ampliare la parte interna del locale a destinazione negozio dov'è stato eretto un muro parallelo a quello di fondo con lo scopo da ricavare una stanza ad uso magazzino. Dette modifiche hanno determinato una diversa consistenza sia dell'unità adibita a negozio che quella adibita a magazzino.

Regolarizzabili mediante:

Aggiornamento delle planimetrie con Variazione Docfa per aggiornamento della planimetria catastale per frazionamento e fusione, diversa distribuzione degli spazi interni.



ONERI:

B1 . ELABORATO PLANIMETRICO				
1. Rilievo fino a 5 unità immobiliari (o b.c.n.c)			€	140,00
a) ogni u.i.u. (inclusi b.c.n.c. e gruppo F) oltre le prime 5				
2. Rappresentazione grafica fino a 5 u.i.u. o b.c.n.c.			€	100,00
		somma	€	240,00
B2 . PLANIMETRIE UNITA' IMMOBILIARI				
1. Attività istruttorie complementari			€	52,00
2. Rilievo sopralluogo singola u.i.u:				
b) categoria del gruppo C fino a mq. 20 di sup. catastale				
N°	2	€ 85,00	€	170,00
1) per ogni mq.50 (o frazione) di sup. oltre i mq. 20				
N°	4	€ 44,00	€	176,00
3. Predisposizione planimetria per singola u.i.u.				
b) categoria del gruppo C fino a mq. 20 di sup. catastale				
N°	2	€ 40,00	€	80,00
1) per ogni mq.50 (o frazione) di sup. oltre i mq. 20				
N°	4	€ 35,00	€	140,00
		somma	€	618,00
B3 . CLASSAMENTO E ATTIVITA' ESTIMALI				
1. U.i.u. dei gruppi di categorie A, B, C - Cadauna				
N°	2	€ 120,00	€	240,00
		somma	€	240,00
B4 . COMPILAZIONE DOCUMENTI TECNICI (DOCFA)				
1. Per la prima u.i.u. (o b.c.n.c.)				
N°	1	€ 120,00	€	120,00
a) ogni u.i.u. (o b.c.n.c.) fino alla 5 [^] - cadauna				
N°	1	€ 60,00	€	60,00
		somma	€	180,00
B6 . SANZIONI E DIRITTI CATASTALI				
1. Sanzione per denuncia di variazione oltre i gg. data fine lavori			€	1.032,00
2. Diritti catastali				
a) U.i.u. dei gruppi A,B, C				
N°	2	€ 50,00	€	100,00
		TOTALE ONERI	€	2.410,00

Nota:)
 Gli importi sopra riportati sono da ritenersi indicativi e non esaustivi, in quanto potrebbero essere diversamente determinati dal Tecnico incaricato ad eseguire l'aggiornamento catastale, i diritti catastali potrebbero essere modificate e la sanzione diversamente applicata

Per quanto sopra **Non si dichiara** la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE / ZONA)	
<u>Caratteristiche :</u>	della zona centro storico. delle zone limitrofe centro storico.
<u>Area urbanistica:</u>	
<u>Attrazioni :</u>	paesaggistiche: Tartaro - Canalbianco - Po di Levante. - Parco del Delta PO storiche: Mura di Adria, Cattedrale dei Santi Pietro e Paolo, Museo Archeologico Nazionale.
<u>Collegamenti:</u>	stradali: SP45, SR495, SR443. ferroviari / autolinee: Stazione ferroviaria di Adria, Stazione delle Corriere.
<u>Servizi offerti:</u>	scolastici: Scuola dell'Infanzia, Primaria di primo grado e Secondaria di primo e



secondo grado.

bancari: tutti i principali Istituti Bancari con relativi sportelli.

sanitari: Ospedale Santa Maria Regina degli Angeli, Ambuatori, Farmacie.

commerciali: la zona è dotata di tutti i principali esercizi commerciali e del centro commerciale Il Porto.

3. STATO DI POSSESSO

Contratto d'affitto		Non residenziale 6+6	
Data inizio contratto	01/09/2022	Data scadenza contratto	46997
Canone annuo	€ 10.800,00	Canone mensile	€ 900,00
registrato a	Adria	nell'anno	2020
		NN / Serie	1343/3T 0

Nota:) Il contratto d'affitto ha per oggetto il sub. 9, negozio e non il sub. 3 magazzino, per effetto di lavori interni tra le due unità immobiliari che hanno determinato una consistenza diversa da quella rappresentata nelle planimetrie catastali. Non risulta versata l'imposta di registro per l'anno 2023.

Nota:) Nel contratto al p.to 19 viene dichiarato che viene consegnato l'APE, tuttavia dall'interrogazione del sito della Regione veneto https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/ricerca_certificati.php non risulta alcun attestato relativo né al sub. 9 né al sub 3

In caso di violazione dell'obbligo di dotare di un attestato di prestazione energetica gli edifici o le unità immobiliari nel caso di nuovo contratto di locazione, come previsto dall'articolo 6, comma 2, il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 300 euro e non superiore a 1800 euro.

Opponibile alla procedura

Giudizio di Congruità del Canone Congruo

Dichiarazione di Viltà o meno del canone di locazione

Si ritiene che il canone pattuito nel contratto d'affitto sia da considerarsi **Non Vile** ai sensi dell'art. 2923, c. 3 C.C., e determinato come risulta nella tabella A allegata al presente elaborato peritale

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/iscrizioni pregiudizievoli:

Domanda giudiziale attiva

A favore BANCA ADRIA CREDITO COOPERATIVO DEL DELTA SOC. COOP.

Contro

Derivante da: Divisione giudiziale ex art. 600 c.p.c. - atto introduttivo a giudizio di divisione

Rogito Tribunale in data 09.03.2017 Rep. 18/ 17

Trascritto a Rovigo in data 03.05.2017 NN. 3244/ 2127

Nota:) gli immobili di questo lotto sono descritti ai nn. 5 e 9 dell'unità negoziale 1.

Annotazione presentata a Rovigo in data 22.09.2017

Derivante da: Restrizione beni N.N. 7317/ 1320

Nota:) gli immobili di questo lotto sono descritti ai nn. 1 e 4 dell'unità negoziale 1.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali - provvedimento d'assegnazione casa coniugale:

Alla data del deposito dell'elaborato peritale non risultano trascritte convenzioni matrimoniali - provvedimento d'assegnazione nel ventennio antecedente

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Alla data del deposito dell'elaborato peritale non risultano trascritti atti di asservimento urbanistico e/o convenzioni urbanistiche nel ventennio antecedente

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Alla data del deposito dell'elaborato peritale non risultano trascritti atti riguardanti altre limitazioni



d'uso nel ventennio antecedente

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

4.2.1 ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria **attiva**

A favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SANTA MARIA ASSUNTA ADRIA SOC. COOP.

Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Derivante da: Mutuo fondiario

Importo capitale: € 450.000,00 Importo Ipoteca: € 900.000,00

Rogito Notaio Schiavi L. in data 05.06.2006 Rep. 106420/ 24711

iscritto a Rovigo in data 07.06.2006 NN. 6708/ 1609

Nota:) gli immobili di questo lotto sono descritti ai nn. 1 e 2 dell'unità negoziale 1.

Annotazione presentata a Rovigo in data 14.11.2011 N.N. 10287/1910

Derivante da: Contratto di rinegoziazione di mutuo fondiario

Annotazione presentata a Rovigo in data 10.04.2018 N.N. 3023/459

Derivante da: Modifica tasso e durata

Ipoteca volontaria **attiva**

A favore BANCA ADRIA - CREDITO COOPERATIVO DEL DELTA - SOC. COOP.

Contro [REDACTED] *terzo datore d'ipoteca*
[REDACTED] *terzo datore d'ipoteca*
[REDACTED] *terzo datore d'ipoteca*
[REDACTED] *terzo datore d'ipoteca*
[REDACTED] *debitore non datore*

Derivante da: Mutuo fondiario

Importo capitale: € 650.000,00 Importo Ipoteca: € 1.300.000,00

Rogito Notaio Schiavi L. in data 03.11.2011 Rep. 117413/ 32177

iscritto a Rovigo in data 08.11.2011 NN. 10127/ 1869

Nota:) gli immobili di questo lotto sono descritti ai nn. 1 e 2 dell'unità negoziale 1.

Annotazione presentata a Rovigo in data 17.04.2015 N.N. 2922/367

Derivante da: Atto di rinegoziazione

Annotazione presentata a Rovigo in data 16.12.2015 N.N. 9287/1282

Derivante da: Atto di rinegoziazione

Annotazione presentata a Rovigo in data 28.12.2015 N.N. 9611/1335

Derivante da: Restrizione di beni

Nota:) la restrizione dei beni non comprende gli immobili di questo lotto

Ipoteca amministrativa **attiva**

A favore AGENZIA DELLE ENTRATE

Contro [REDACTED]

Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Importo capitale: € 72.567,20 Importo Ipoteca: € 145.134,40

Rogito Agenzia delle Entrate in data 31.05.2018 Rep. 862/ 9918

iscritto a Rovigo in data 04.06.2018 NN. 4584/ 614

Nota:) gli immobili di questo lotto sono descritti ai nn. 4 e 5 dell'unità negoziale 1.

Annotazione presentata a Rovigo in data 11.06.2021

Derivante da: Restrizione di beni

N.N. 4779/577

Nota:) la restrizione dei beni non comprende gli immobili di questo lotto

4.2.2 PIGNORAMENTI

Pignoramento



A favore BANCA ADRIA - CREDITO COOPERATIVO DEL DELTA - SOC. COOP.

Contro [REDACTED]

Derivante da Verbale di pignoramento

A firma Ufficiale Giudiziario in data 28.10.2015 Rep. 3878

Trascritto a Rovigo in data 11.11.2015 NN. 8365/ 5949

Nota:) *gli immobili di questo lotto sono descritti ai nn. 1 e 4 dell'unità negoziale 2.*

Annotazione presentata a Rovigo in data 22.09.2017

Derivante da: Restrizione di beni

N.N. 7316/1319

Nota:) *gli immobili di questo lotto sono descritti ai nn. 4 e 7 dell'unità negoziale 1.*

Pignoramento

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Derivante da Verbale di pignoramento

A firma Ufficiale Giudiziario in data 12.04.2023 Rep. 808

Trascritto a Rovigo in data 25.05.2023 NN. 4362/ 3296

4.2.3 ALTRE TRASCRIZIONI:

//

4.2.4 AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE IN ATTI:

Eseguito in data: 16/12/2023

4.3 MISURE PENALI:

Dato non conosciuto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Unità immobiliare Non inserita in contesto condominiale

Spese: Condominiali annue € 0,00

Spese condominiali insolute nel biennio antecedente alla vendita: € 0,00

Millesimi di proprietà: non determinati

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

L'edificio è a destinazione commerciale, pertanto il gardo richiesto dalla normativa vigente in ambito dell'abbattimento delle barriere architettoniche consta nell'Accessibilità agli spazi di vendita. La presenza di un gradino sulla porta d'ingresso e di un altro all'interno del negozio rendono l'unità immobiliare non conforme alla normativa. Sarà necessario creare due rampe di adeguata pendenza per consentire anche a persona con impedita o ridotta capacità motoria l'accesso all'attività commerciale aperta al pubblico.

Attestazione di Prestazione Energetica - A.P.E. Non presente

Dalla consultazione del portale https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/ricerca_certificati.php non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs.42/04 Immobile non sottoposto a vincolo storico-monumentale

Certificato Prevenzione Incendi Non soggetto

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal 15.05.2020 ad oggi

Proprietario 1/2 [REDACTED]

Proprietario 1/2 [REDACTED]

Nota:) Per decesso di [REDACTED]. Non risulta presentata né la rinuncia all'eredità né la Denuncia di successione, tuttavia [REDACTED] ad oggi si sono comportati da Eredi disponendo degli immobili come unici proprietari.



non vi è la continuità nelle trascrizioni

Dal 24.08.1989 al 15.05.2020

Proprietario 1/4

Proprietario 2/4

Proprietario 2/4

Atto Denuncia di Successione in morte di in data in data
 Registrato a Adria in data 13/04/1990 Vol. 353 n.41
 Trascritto a Adria in data 04/05/1190 N.N. 3369/ 2497

Nota:) I beni oggetto di perizia sono identificati nella successione come Scheda 541/82 e 542 /82. Gli eredi sono per rinuncia all'eredità da parte della - Atto Notaio Fabbri O. Rep. 48815 del 13/02/1990

Dal 26/07/1982 al 24.08.1989

Proprietario 2/4

Proprietario 2/4

Atto Compravendita
 Rogito Notaio Fabbri O. in data 26/07/1982 Rep. 33817/ 15702
 Registrato a Adria in data 09/08/1982 N°1953 Vol. 182
 Trascritto a Rovigo in data 28/07/1982 NN° 4780/ 3825

Nota:) Nell'atto vine scritto il cognome anziché come nella denuncia di successione.

7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla richiesta di accesso agli atti presentata all'Ufficio tecnico del Comune di Adria

sono emerse pratiche edilizie

Numero Pratica: 369/82

Intestazione:

Tipo partica: Concessione Edilizia

per lavori di: Restauro e modifiche interne di negozi e magazzini con risanamento igienico-sanitario

rilasciata in data 12/11/1982 Conc. Ed. N° 369

Numero Pratica: 408/82

Intestazione:

Tipo partica: Concessione Edilizia

per lavori di: Sostituzione vetrine

rilasciata in data 11/11/1982 Conc. Ed. N° 405

Numero Pratica: 30/83

Intestazione:

Tipo partica: Concessione Edilizia

per lavori di: Variante alla CE 369/82

rilasciata in data 15/09/1983 Conc. Ed. N° 30

Nota:) Nella pratica non è presente il titolo ma si ritiene sia stato rilasciato perché citato nell'autorizzazione all'uso

Autorizzazione all'uso rilasciata 13/10/1983 Pratiche: 369/82 405/82 30/83
 per negozie e magazzini

Numero Pratica: 05/157

Intestazione:

Tipo partica: D.I.A.



per lavori di: Divisione di due unità immobiliari (magazzini piano primo)

presentata in data 12/09/2005 Prot. N° 18619

Collaudo fine lavori 28/10/2005 Prot. N° 23004

Numero Pratica: 06/5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo partica: Provv. Unico

per lavori di: Modifiche interne sostituzione vetrina

rilasciata in data 23/03/2006 PdC N° 06/5

Nota:) Non risulta presentat fine lavori e relative dichiarazioni conformità impianti e aggiornamento catastale L'immobile è privo di agibilità

Il Comune di Adria concomunicazione in data 20/11/2023 dichiara che **non è stato possibile reperire** presso l'Archivio del Comune le pratiche intestate a [REDACTED] N° 808/1968 e a [REDACTED] N° 5/1989

7.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Dal raffronto degli elaborati grafici allegati alle licenze edilizie/concessioni edilizie che si sono susseguite, con quanto rilevato in sede di sopralluogo si riscontrano difformità che di seguito si descrivono. Si confronta lo stato di progetto approvato con la CE 369/82 alla quale è seguita l'agibilità con lo stato rilevato del PdC 06/5 **non** riscontrando differenze sostanziali. Si confronta a seguire lo stato di progetto del PdC 06/5 con lo stato rilevato in sede di sopralluogo e si riscontra una diversa esecuzione del divisorio tra il negozio e il magazzino, inoltre l'area a negozio è diminuita per la creazione di una tramezza che va a formare un retro usato come magazzino merci.

Le difformità summenzionate possono trovare sanatoria presentando richiesta di S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell' Art.37 del D.P.R. n° 380/2001

ONERI

Al fine di determinare i costi derivanti dalla sanatoria delle difformità riscontrate, considerando che non è possibile determinarli con certezza, il compenso del tecnico per assenza di un tariffario riconosciuto delle prestazioni professionali, la sanzione perchè determinata dall'Ufficio Tecnico Comunale anche in base a enemtuali delibere C.C. approvate, si ritiene di applicare una decurtazione calcolata in % sul valore di mercato determinato pari a: **2%**

Nota:) Gli importi sopra riportati sono da ritenersi indicativi e non esaustivi, in quanto potrebbero essere diversamente determinati dal Tecnico incaricato ad eseguire la pratica edilizia, le sanzioni e l'oblazione potrebbero essere diversamente determinate dal Tecnico Comunale

Per quanto sopra **Non si dichiara** la conformità edilizia

7.2 CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile è identificato sulle tavole del P.R.G. vigente

Zona Urbanistica: **A** Centro storico

Immobilie sottoposto a vincoli urbanistici No ma presenta un grado di protezione 4

Residua potenzialità edificatoria No mc.

Per quanto sopra **Si dichiara** la conformità urbanistica

8. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO COSTRUITO PER ESIGENZE COMMERCIALI

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale con annesso magazzino e servizio igienico, dotato di due ingressi distinti, uno principale su corso Vittorio Emanuele II con ampia vetrina e uno secondario su via Ruzzina con accesso carrabile al magazzino. Il negozio si trova al piano terra di un piccolo edificio a destinazione mista (residenziale/commerciale) di vecchia edificazione e composto da 3 piani fuori terra.

Caratteristiche costruttive.

Murature: portanti : laterizio in mattoni

tramezzi: laterizio forati e cartongesso

Intonaci: interni civile

esterni paramento in marmo verde



Soffitto: laterizio intonacato

Tetto: *Manto di copertura:* Coppi di laterizio

Infissi: Vetrina profili in ferro e vetro

Porta d'ingresso profili in ferro e vetro

Porte interne legno tamburato

Pavimenti: Piano terra gres

Impianti:

Impianti: *Elettrico* sottotraccia funzionante 220V

conformità privo di dichiarazione di conformità ai sensi di legge

Riscaldamento: Pompa di calore con macchinari esterni installati in altra proprietà che dovranno essere rimossi

conformità privo di dichiarazione di conformità ai sensi di legge

Nota:) Per gli impianti non è verificata la conformità alla normativa vigente.

Condizioni Generali dell'immobile:

L'immobile complessivamente versa in uno **stato di conservazione** **Buono**

ad eccezione della **zona servizi igienici e magazzino che versa in uno stato di conservazione scarso**

8.1 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare del compendio si è proceduto al calcolo della Superficie Commerciale adottando come criterio di calcolo il Sistema Italiano di Misurazione - SIM - e l'Allegato C del D.P.R. 23.3.1998 N° 138. La superficie commerciale è data dalla somma della Superficie principale alla Superficie secondaria (ponderata). Per determinare la Superficie Esterna Lorda (SEL), si è applicato il metodo definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Destinazione	Parametro - SEL Mq.	Coeff.	Superficie equivalente
negozio	101,80	1,00	101,80
retro negozio	51,00	1,00	51,00
magazzino	75,00	0,50	37,50
servizi	10,20	0,50	5,10
Somma	238,00	Somma	195,40

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criterio di Stima

Caratteristiche domanda/offerta

L'ipotetico acquirente può essere individuato in uno dei seguenti soggetti:

- Privato
- Persona giuridica
- Società

Il soggetto venditore è il Tribunale di Rovigo in ambito Esecuzione Immobiliare

Forma di mercato: Concorrenza Monopolistica

Fase del mercato: Recessione

Si ritiene necessario puntualizzare la differenza tra Valore di Mercato e Valore di Vendita Forzata

Valore di mercato: è quell'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Valore di vendita forzata, è quell'importo che si può ricavare ragionevolmente dalla vendita di un bene immobile entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla



definizione del valore di mercato.

Il presente rapporto di valutazione andrà a ricercare il Valore di vendita forzata, ottenuto dalla ricerca del Valore di mercato opportunamente ridotto nel valore per:

- a) immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.
- b) vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide il valore dell'immobile (se presente)
- c) rimborso forfettario per spese condominiali scadute e non pagate
- d) spese derivanti dalla regolarizzazione urbanistica o catastale dell'immobile.

La tipologia di edificio da porsi in vendita, commerciale, l'ubicazione, la disposizione e l'ampiezza rappresentano una tipologia comune, producendo una discreta domanda.

I Metodi di stima applicabili, per ricavare il valore di mercato, sono tre :

Metodo del Market Comparison

Metodo di stima pluriparametrico, si fonda sul principio che "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo per immobili simili". Il M.C.A. si basa su:

- a) Rilevazione dei dati di mercato
- b) Scelta caratteristiche tecno-economiche
- c) Analisi di prezzi marginali

Metodo per Costo di Costruzione

Metodo di stima che si fonda sul principio per il quale il valore di un bene immobile, in assenza di comparabili reperibili sul mercato, è dato dalla somma dei costi necessari per costruirlo, determinati al momento della stima, al quale si applica un coefficiente di vetustà legato all'età del bene, alla posizione e allo stato di conservazione, o di qualsiasi altra caratteristica che possa incidere sul valore stesso.

Metodo per capitalizzazione dei redditi

Metodo di stima finanziario, si fonda sul principio per il quale il Valore di un bene è determinato attualizzando il reddito che lo stesso è in grado di produrre, sia che si tratti di una locazione o generato dalle attività svolte.

Al fine di applicare il metodo della comparazione, Market Comparison Approach, si sono ricercati, in modalità telematica consultando l'ADE – Servizio di Pubblicità immobiliare – Ufficio provinciale di **Rovigo**, atti notarili di compravendita aventi per oggetto immobili simili al nostro Subject eseguiti nell'ultimo anno. La ricerca ha fornito il seguente atto:

Comparabile A – Ubicato a Via V. Emanuele c.n. 52 - Adria
Atto Notaio Guzzon M.C. in data 17/04/2023 Rep. 14421/11613

Per la determinazione del valore si rimanda alla **Tabella B - MCA** che si allega

Valore complessivo intero		€ 122.000,00
Valore complessivo quota	1/ 1	€ 122.000,00

9.3 Adeguaenti e correzione della stima		
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)		-€ 18.300,00
Riduzione del xx% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:		€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:		€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale		-€ 2.410,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia		-€ 2.440,00



9.4 Prezzo base d'asta del lotto	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 98.850,00
Valore arrotondato	€ 99.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 99.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"*:	€ 99.000,00

Nota:)* *si ritiene che lo stato di occupato sia condizione favorevole trattandosi di immobile commerciale*

Allegati: 1) Documentazione fotografica; 2) Documentazione Ipotecaria; 3) Documentazione catastale; 4) Documentazione Urbanistica

L'Esperto alla stima - Geom. Caterina Ferrari



Canaro, lì 15/12/2023



ESEC. IMM. 75/2023

LOTTO UNO



ESEC. IMM. 75/2023

LOTTO UNO



ESEC. IMM. 75/2023

LOTTO UNO



ESEC. IMM. 75/2023

LOTTO UNO



ESEC. IMM. 75/2023

LOTTO UNO



ESEC. IMM. 75/2023

LOTTO UNO



ESEC. IMM. 75/2023

LOTTO UNO



TABELLA A

Congruità canone locazione - ESEC. IMM. 75/2023 - LOTTO UNO

Mortgage and equity components



Prezzo	€ 122.000,00
LTV	0,80
Saggio interesse mutuo	7,37%
Anni (mutuo)	10
Saggio capitalizzazione	8,85%
Spese generali	26,50%

Saggio mutuo	14,48%	
Quota ammortamento	€ 14.132,48	
Saggio redditività	-13,67%	
Reddito netto	€ 10.797,00 ARROTONDAMENTO	
Reddito lordo annuo	€ 13.658,21	€ 12.000,00
Reddito lordo mensile	€ 1.138,18	€ 1.000,00

Canone mensile pagato **€ 900,00 > 2/3 del canone determinato**

Si esprime giudizio di congruità del canone di locazione pagato.

Il Tecnico : Ferrari geom. Caterina



Canaro, li 15/12/2023



I tuoi parametri

Finalità del finanziamento

Beni strumentali

Importo del prestito (€)

100.000

Durata (anni)

10

Settore Attività

Commerciante

AGGIORNA
CALCOLI >>

Prestito Personale



Rata mensile
€ **1.165,20**

BNL - BNP PARIBAS
PRESTITO BNL PREMIUM

✓ Tasso Agevolato

TAEG	7,37%
Importo erogato	€ 100.000
Importo finanziato	€ 100.399
TAN	6,99% (fisso nel tempo)
Totale da rimborsare	€ 140.075,02
Spese iniziali	Istruttoria: € 399,00 Imposte: € 251,00
Spese periodiche	Mensili: € 0,00 - Annuali: € 0,00
Costi assicurativi	€ 0,00

Destinatari

Clientela Individuals, Private, Liberi professionisti che operano in qualità di consumatori, per esigenze private

Finalità consentite

Informatica e PC, Articoli elettronica, Arredamento, Ristrutturazione casa, Impianti per la casa, Elettrodomestici, Auto nuova o Km zero, Auto usata, Motoveicolo nuovo, Motoveicolo usato, Camper nuovo, Camper usato, Nautica nuovo, Nautica usato, Riparazione auto, Spese mediche, Estetica e benessere, Viaggi e vacanze, Hobbies e tempo libero, Matrimonio e cerimonie, Beni strumentali, Acquisto immobile/box, Liquidità

Importo finanziabile

Importo minimo 5.000 euro Importo massimo: 100.000 euro

Durate previste

Complessiva: da 6 a 120 mesi

Tasso Annuo Nominale

Pari al 6,99%

Istruttoria pratica

2% dell'importo finanziato con cap a 399€



METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) CON 1 COMPARABILE RECENTEMENTE COMPRAVENDUTO

1.Tabella dati		
Prezzo caratteristiche	Compravendite	Subject
	Unità A	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	50.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	8	0
Superficie principale SUP (mq)	82,50	162,80
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00
Altre superfici (mq) MAGAZZINO	0,00	75,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0
Altri impianti (IMP) 0-1	0	0
Livello del piano LIV (n)	0	0
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	2	2
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	2	2

2:Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	-0,025
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(TER)/p(SUP)	0,500
p(CAN)/p(SUP)	0,300
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(MAG)/p(SUP)	0,500
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Complementare (area edificata/edificabile)	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00
Costo intervento manut est. (€)	15.000,00
Costo intervento manut int. (€)	30.000,00

Formule	
F1	Senza area esterna
F2	Area con rapporto complementare
F3	Area con valore medio unitario
TIPO DI FORMULA RISULTANTE	
F1	
ATTENZIONE!	
NON DIGITARE NELLA CELLA SOPRASTANTE E-F33! LA FORMULA RISULTANTE (F1-F2-F3) CAMBIA AUTOMATICAMENTE A SECONDA DI QUANTO INSERITO NELLE CELLE C15-E15-C37-C38	

2.1 Calcolo del costo deprezzato			
Servizi		Riscaldamento autonomo	
Costo (€)	5.000,00	Costo (€)	5.000,00
Vetustà (t)	20	Vetustà (t)	15
Vita attesa (n)	25	Vita attesa (n)	20
Costo dep. (€)	1.000,00	Costo dep. (€)	1.250,00
Riscaldamento Centralizzato		Impianto elettrico	
Costo (€)	15.000,00	Costo (€)	8.000,00
Vetustà (t)	20	Vetustà (t)	15
Vita attesa (n)	25	Vita attesa (n)	20
Costo dep. (€)	3.000,00	Costo dep. (€)	2.000,00
Impianto di condizionamento		Altro impianto	
Costo (€)	5.000,00	Costo (€)	0,00
Vetustà (t)	15	Vetustà (t)	0
Vita attesa (n)	20	Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	1.250,00	Costo dep. (€)	0,00

3.Calcolo superficie commerciale		mq
SUP commerciale comparabile A		82,50
SUP commerciale subject		200,30

4.Calcolo del prezzo marginale		€/mq
Prezzo medio comparabile A		606,06
Stima del rapporto di posizione σ		1,00
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)		606,06

4.1 Calcolo prezzo marg. SUE		€/mq
SUE comparabile A		0,00
Prezzo marginale		0,00



5. ANALISI PREZZI MARGINALI	
Prezzo marginale	p(...) A
p(DAT) (€/mese)	-104,17
p(SUP) (€/mq)	606,06
p(BAL) (€/mq)	181,82
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	303,03
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	181,82
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	303,03
p(MAG)/p(SUP)	303,03
p(SUE) (€/mq)	0,00
p(SER) (€)	1.000,00
p(RIA) (€)	1.250,00
p(RIC) (€)	3.000,00
p(ELE) (€)	2.000,00
p(CON) (€)	1.250,00
p(IMP) (€)	0,00
p(LIV) (€)	500,00
p(STMe) (€)	15.000,00
p(STMi) (€)	30.000,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE	
Prezzo e caratteristica	Unità A
PRZ (€)	50.000,00
DAT (€)	833,33
SUP (€)	48.666,67
BAL (€)	0,00
TER (€)	0,00
CAN (€)	0,00
BOX (€)	0,00
MAGAZZINO (€)	22.727,27
SUE (€)	0,00
SER (€)	0,00
RIA (€)	0,00
RIC (€)	0,00
ELE (€)	0,00
CON (€)	0,00
IMP (€)	0,00
LIV (€)	0,00
STMe (€)	0,00
STMi (€)	0,00
PREZZI CORRETTI	122.227,27
PREZZI CORRETTI	122.227,27
PERCENTUALE DI AFFIDABILITÀ	100,00%
VALORE ARROTONDATO	€ 122.000,00

