Beni in Pettorazza Grimani (RO), in via Enrico Fermi n. 89 e 95

LOTTO N. 5 – laboratorio artigianale con vani ad uso ufficio e magazzino

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? La documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio telematico, costituita da certificazione notarile a cura del Notaio Vincenzo Calderini aggiornata al 21/02/2023, è risultata completa. La situazione dell'esecutata è stata aggiornata dal sottoscritto mediante ispezione ipotecaria al 29/01/2024.
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si.

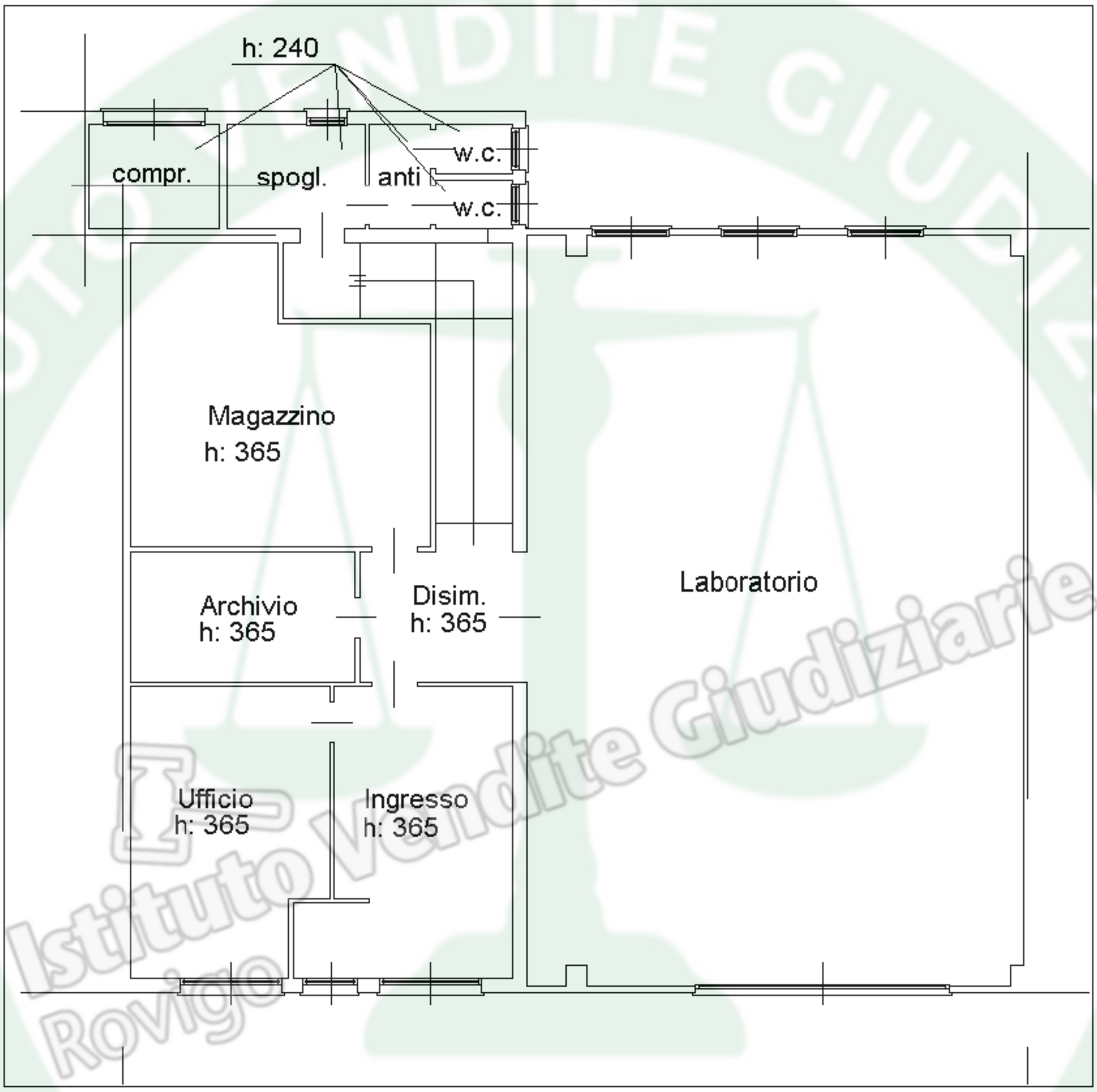
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà in capo all'esecutata di laboratorio artigianale al piano terra, facente parte di un edificio di tipologia condominiale composto da più unità, costituite da appartamenti, garage e laboratori artigianali, con pertinente area scoperta comune, il tutto situato in posizione centrale rispetto all'abitato di Pettorazza Grimani

L'unità immobiliare è così censita presso l'Agenzia Entrate di Rovigo – Territorio – Servizi Catastali:
Comune di Pettorazza Grimani
Catasto Fabbricati.
Intestazione:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- **foglio 4, particella 338, subalterno 13,** categoria C/3, classe 2, consistenza 260 mq, superficie catastale 288 mq, rendita € 590,89 - indirizzo Via Guglielmo Marconi n. 30 - piano T.

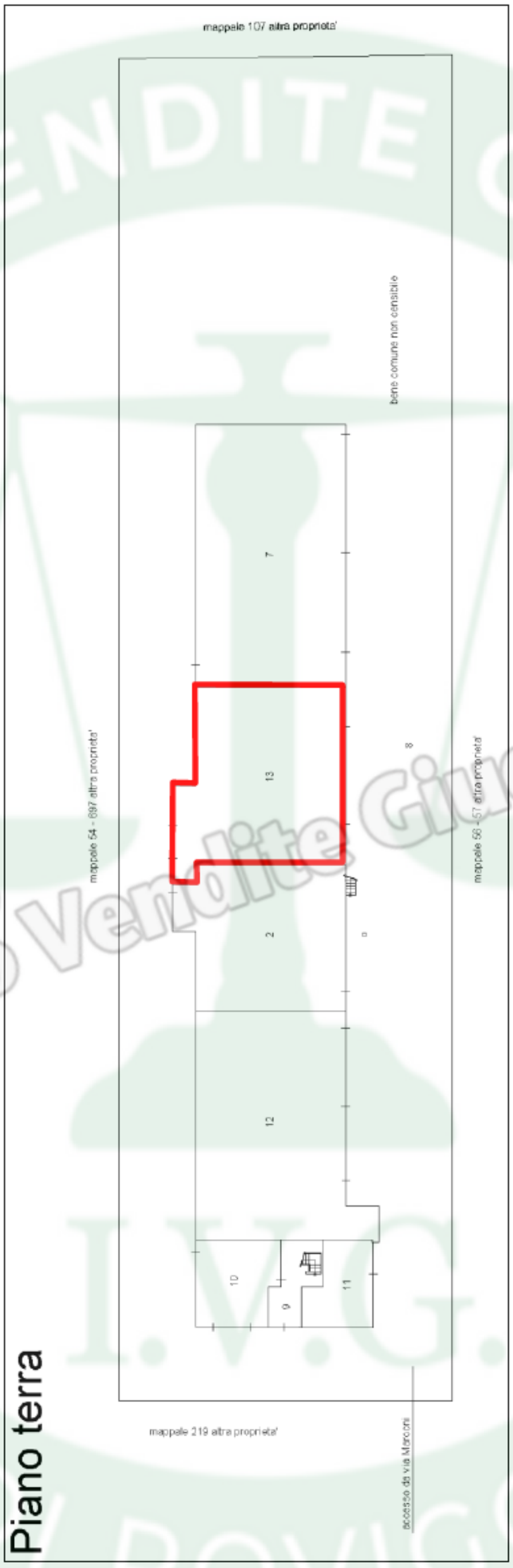
Piano terra
h: 428



Intestazione:

BENE COMUNE NON CENSIBILE

- **foglio 4, particella 338, subalterno 8,** indirizzo Via Guglielmo Marconi - piano T (CORTE COMUNE AI SUB. 1, 2, 5, 7, 10, 11, 12 e 13)

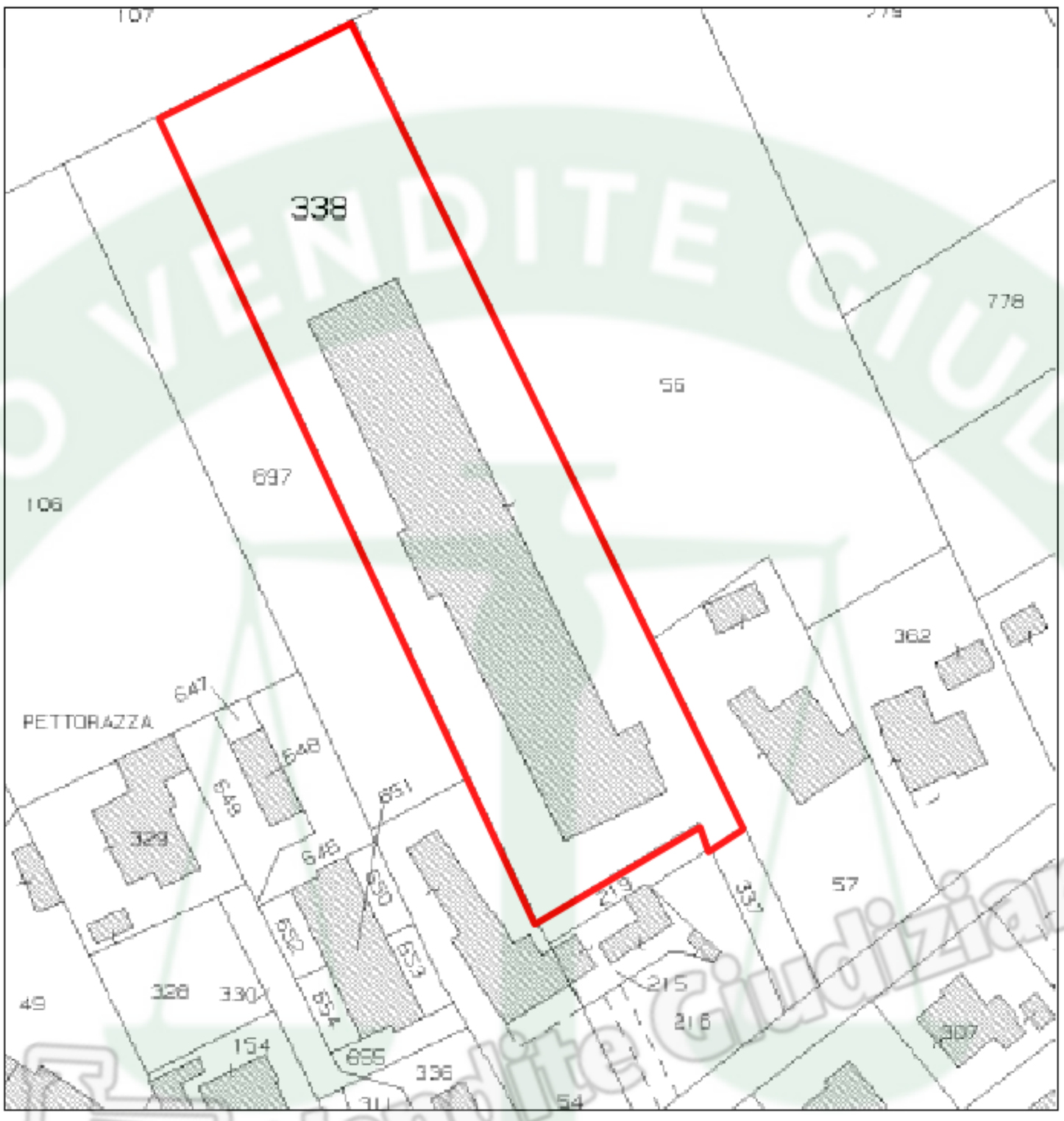


Catasto Terreni.

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI.

- **foglio 4, particella 338,** qualità ente urbano, superficie 4.779 mq (identifica l'area sottostante e circostante l'edificio ivi insistente).



Nota: all'unità immobiliare competono le quote proporzionali delle parti comuni ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile

Confini particella 338 sub. 13:

- Nord: sub. 7
- Est: sub. 8 (corte comune)
- Sud: sub. 2
- Ovest: sub. 8 (corte comune)

Salvi più precisi e attuali.

Confini particella 338 in un solo corpo:

- Nord: particella 107
- Est: particelle 56 e 57
- Sud: particelle 219 e 337
- Ovest: particelle 54 e 697

Salvi più precisi e attuali.

1.1 CONFORMITÀ CATASTALE:

Dagli accertamenti eseguiti si è potuta riscontrate la corrispondenza degli elementi identificativi del bene in oggetto acquisito dalla presente procedura esecutiva, con le risultanze catastali, per ciò che riguarda l'individuazione catastale, l'intestazione e la destinazione d'uso.

La rappresentazione grafica dell'unità immobiliare nella planimetria catastale in atti non è risultata conforme allo stato dei luoghi in quanto nella porzione destinata a ufficio/magazzino sono risultate demolite le tramezze del cd. locale "archivio", apertura foro di porta tra magazzino e locale compr., altezze inferiori rispetto a quelle indicate (fatta accezione per quella del locale laboratorio), realizzazione di divisori in cartongesso nel locale laboratorio per realizzazione di svariati vani.
Quanto sopra scritto potrà essere oggetto di aggiornamento catastale, ed i costi possono quantificarsi in **€ 500,00 circa.**
Con l'occasione potrà essere anche aggiornato l'indirizzo in quanto non è più via Guglielmo Marconi ma via Enrico Fermi.
PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.
NOTA: dalla lettura dell'atto di compravendita del 16/05/2008 si desume che con l'acquisto dei beni oggetto di questa procedura è stata acquisita anche la quota proporzionale del terreno adibito a strada di accesso al fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, distinto nel C.T. del Comune di Pettorazza Grimani al foglio 4 mappale 337 di mq 165, che al 30/01/2024 risulta intestata alla precedente proprietà.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale, normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale, con parcheggi pubblici sufficienti
Servizi presenti nella zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi si trovano nei pressi dell'immobile trovandosi in posizione centrale
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Città di Rovigo, Monselice ed Este
Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adige
Principali collegamenti pubblici: trasporto pubblico, strade comunali e provinciali

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata libera da persone ma occupata da materiali di scarto dei laboratori, comunque nella disponibilità della procedura.
Nota: la proprietaria ha consegnato al sottoscritto un contratto di comodato d'uso gratuito, inerente l'unità in oggetto, che però non è risultato registrato all'Agenzia delle Entrate, pertanto senza alcuna validità.

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: l'aggiornamento ipotecario è stato effettuato dal sottoscritto alla data del 29/01/2024.
4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: alla data della compravendita avvenuta il 16/05/2008 l'esecutata non ha dichiarato in quale regime fosse.
4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: convenzione edilizia tra precedente proprietà e Comune di Pettorazza Grimani per la costruzione di un capannone artigianale (v. doc. edilizia).
4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nulla di particolare da evidenziare.

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

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Rovigo il 23/05/2008 - RG 5338 RP 1122
- a favore di VENETO BANCA S.P.A.
- controXXXXXXXXXXXXXXXX
- derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a rogito del Notaio Marco gava di Cavarzere in data 16/05/2008 rep. 47210/9066
- Importo ipoteca: € 720.000,00
- Importo capitale: € 400.000,00
- durata anni 10

Nota: l'ipoteca colpisce tutti i beni di cui ai Lotti da 1 a 6 di questo rapporto di valutazione

4.2.2 Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Rovigo il 21/02/2023 ai nn. RG 1490 RP 1123
- a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
- contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo del 02/02/2023 rep. n. 174.

Nota: il pignoramento colpisce tutti i beni di cui ai Lotti da 1 a 6 di questo rapporto di valutazione

4.2.3 Altre trascrizioni: nulla

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti: la documentazione è stata aggiornata dal sottoscritto alla data del 29/01/2024.

NOTA: i dati sopra riportati sono stati desunti dal certificato notarile depositato nel fascicolo telematico della procedura.

4.3 Misure Penali : nessuna.

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:* non pertinente
- *Millesimi di proprietà:* non esistono tabelle millesimali per la quantifica delle eventuali spese comuni
- *Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:* da adattare
- *Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:* nulla di particolare da mettere in evidenza
- *Attestazione Prestazione Energetica:* non presente tra la documentazione esaminata
- *Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:* nessuno
- *Avvertenze ulteriori:* agli effetti del D.M. del 22 Gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i. si precisa che *non sono* presenti le certificazioni relative alle conformità degli impianti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuali proprietari: dal 16/05/2008 ad oggi.

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. Proprietaria in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Marco Gava di Cavarzere (VE) in data 16/05/2008 rep. nn. 47209/9065, debitamente registrato e trascritto a Rovigo (RO) in data 23/05/2008, ai nn. R.G. 5337 – R.P. 3263, da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Precedenti Proprietari:

dal 20/12/1993 fino al 16/05/2008

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1
  Proprietaria in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Lidio Schiavi di Adria (RO) del 20/12/1993 rep. n. 56454/12531, debitamente registrato e trascritto a Rovigo in data 22/12/1993, ai nn. R.G. 8573 – R.P. 6297, da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

da data antecedente il ventennio fino al 20/12/1993

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE.

1. Concessione Edilizia n. 44 del 02.30.1977
2. Concessione Edilizia n. 36 de 1978
3. Concessione Edilizia n. 58 del 10.10.1978
4. Concessione Edilizia n. 17 del 10.08.1983
5. Concessione Edilizia in Variante n. 26 del 19.11.1983
6. Concessione Edilizia in Variante n. 30 del 30.11.1984
7. Certificato di agibilità relativo alle Concessioni Edilizia n. 17, 26 1983 e 30 del 1984
8. Permesso di Costruire n. 3/2010 del 07.04.2010 - Pratica Edilizia n. 21/2009
9. Comunicazione ai sensi dell'art.6 comma 2 DPR 380/01 prot. n. 3302 del 22.09.2010
10. **SCIA prot. n. 280 del 30.01.2014 pratica non reperita in archivio comunale**
11. **SCIA prot. n. 1922 del 26.06.2015 pratica non reperita in archivio comunale**
12. PROT. SUAP 99.519 del 19/10/2015 (autorizzazione scarico fognario)
13. Richiesta di Agibilità parziale del 06.11.2015 prot.n. 3115 (sub. 2 e 12)
14. **SCIA prot.n. 279192 del 22.11.2018 (sub. 11 e 13) - pratica SUAP pratica non reperita in archivio comunale**
15. SCIA agibilità parziale del 30.11.2018 prot.n. 4037 (sub. 11)
16. PROT. SUAP 291874 del 06/12/2018 (SCIA completamento opere SCIA 280/2014, 1922/2015 e PdiC 3/2010)
17. PROT. SUAP prot.n. 44099 del 14.02.2019 (SCIA modifica prospetto est) (sub. 12) ancora aperta.
18. PROT. SUAP prot.n. 320964 del 12.11.2020 (SCIA ristrutturazione e cambio d'uso per la creazione di un nuovo alloggio al piano terra, manutenzione straordinaria alloggio al piano primo e modifiche al laboratorio (apertura ed eliminazione ufficio)
19. PROT. SUAP prot.n. 163696 del 31.03.2023 (SCIA richiesta di proroga fine lavori in scadenza (15/04/2024) per ultimazione lavori non ancora eseguiti

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

La rappresentazione grafica dell'unità immobiliare nell'elaborato allegato alla pratica edilizia SUAP n. 291874 del 06/12/2018 è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi fatta eccezione per:

- Altezza rilevata dei vani ingresso, ufficio, magazzino in m 3,53 invece di m 3,65
- Realizzazione di divisori in cartongesso nel locale laboratorio per realizzazione di svariati vani

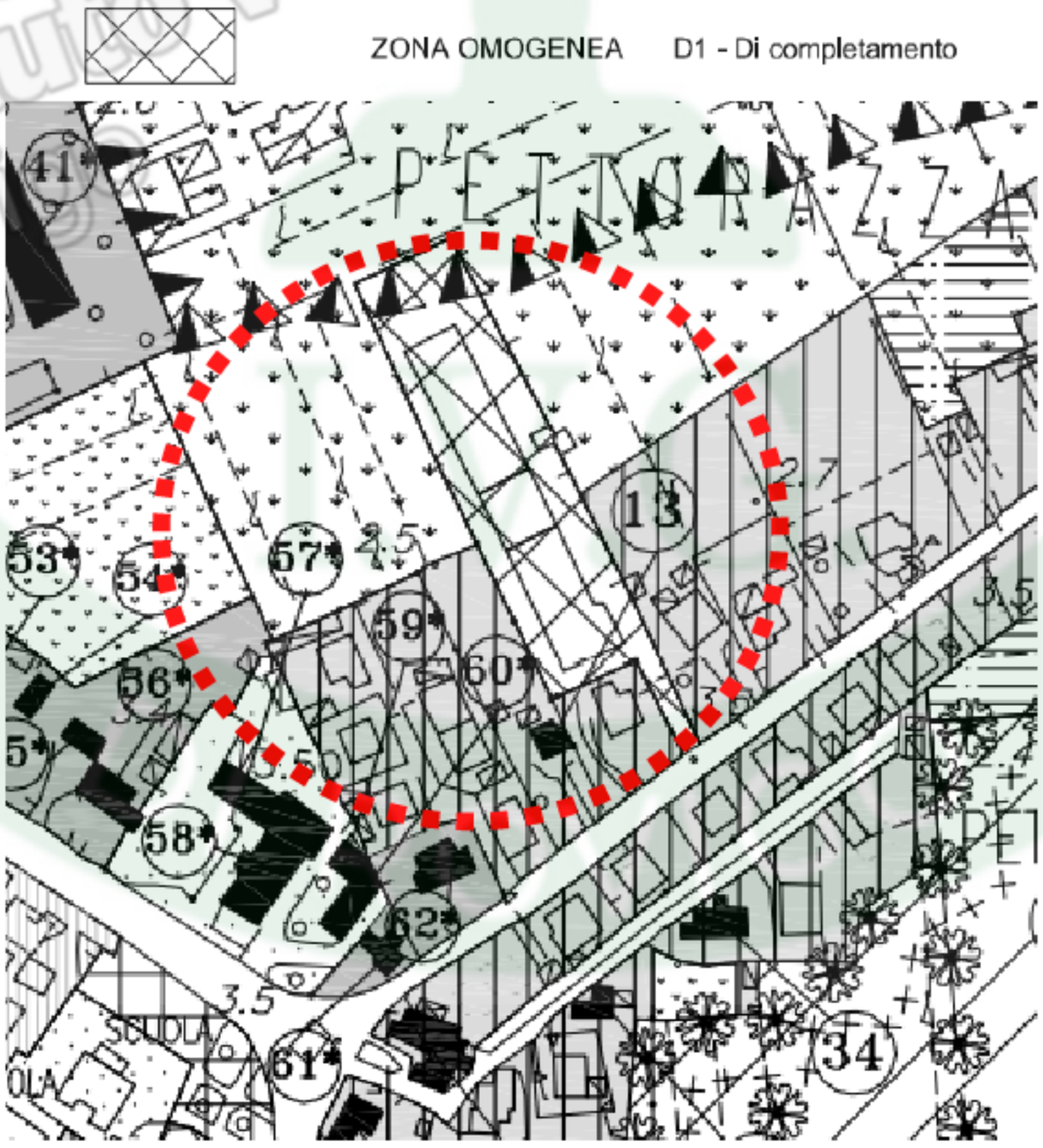
Quanto sopra scritto potrà essere regolarizzato usufruendo di due possibilità:

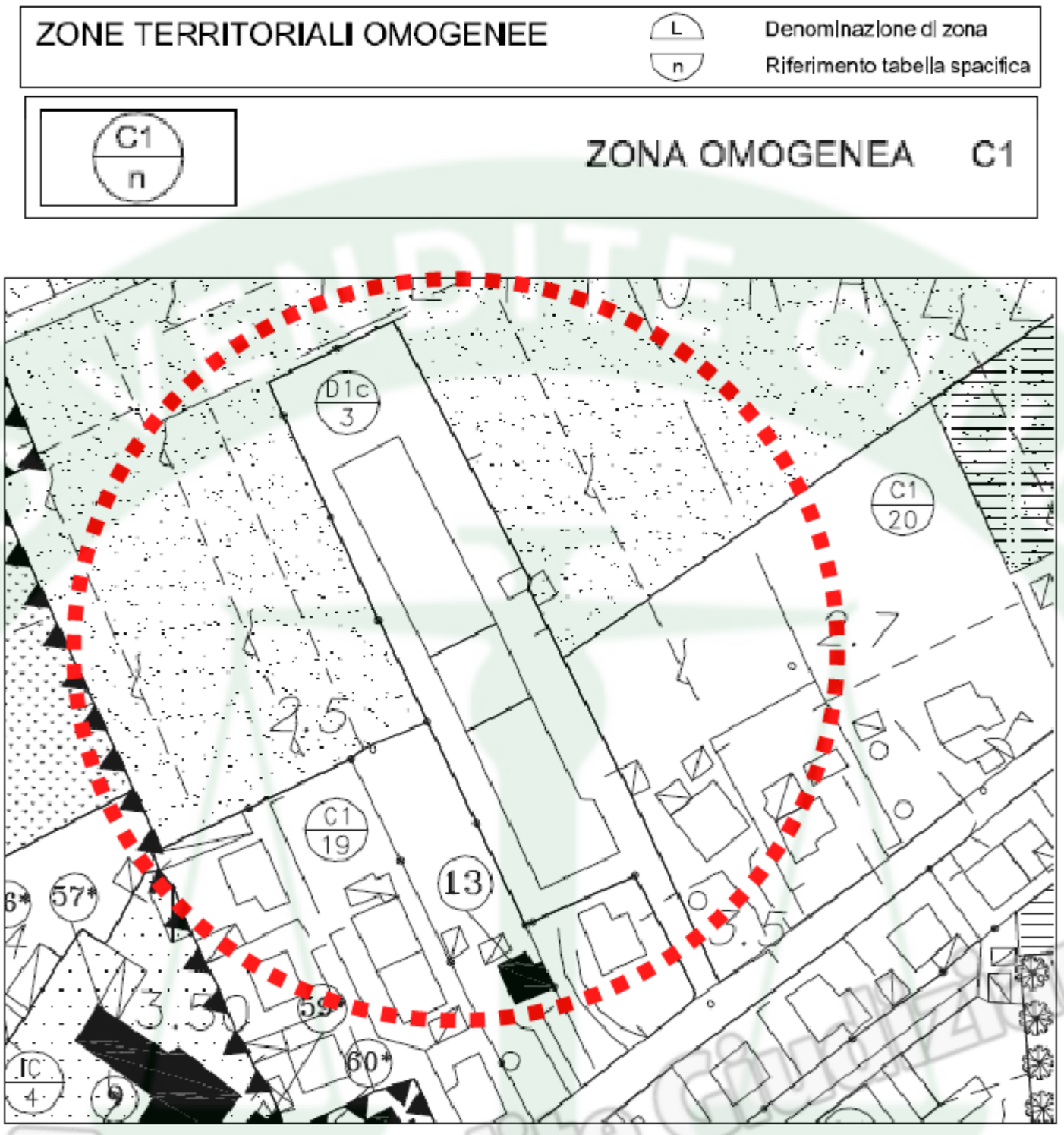
- messa in pristino dei luoghi mediante la rimozione dei divisori in cartongesso i cui costi possono indicarsi in € 2.500,00 circa)
- presentazione di C.I.L.A. per modifiche interne già eseguite (sanzione pari ad € 1.000,00 e costi tecnici pari ad € 1.500,00 circa).

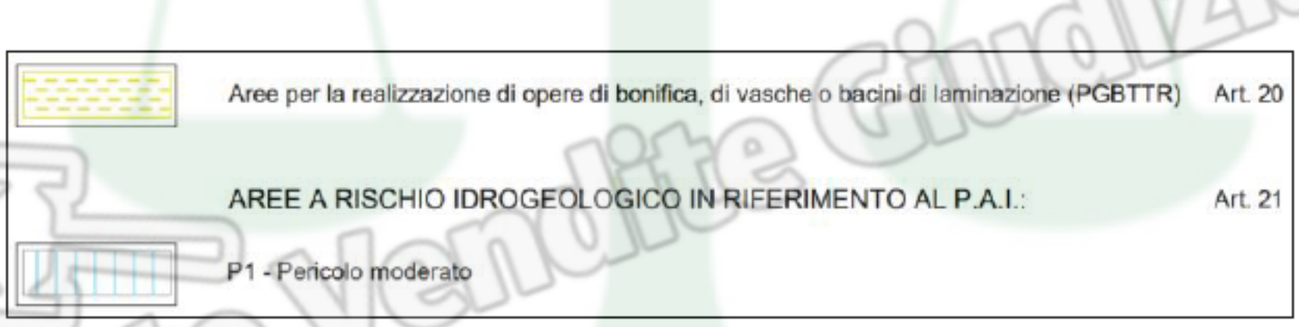
PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA.

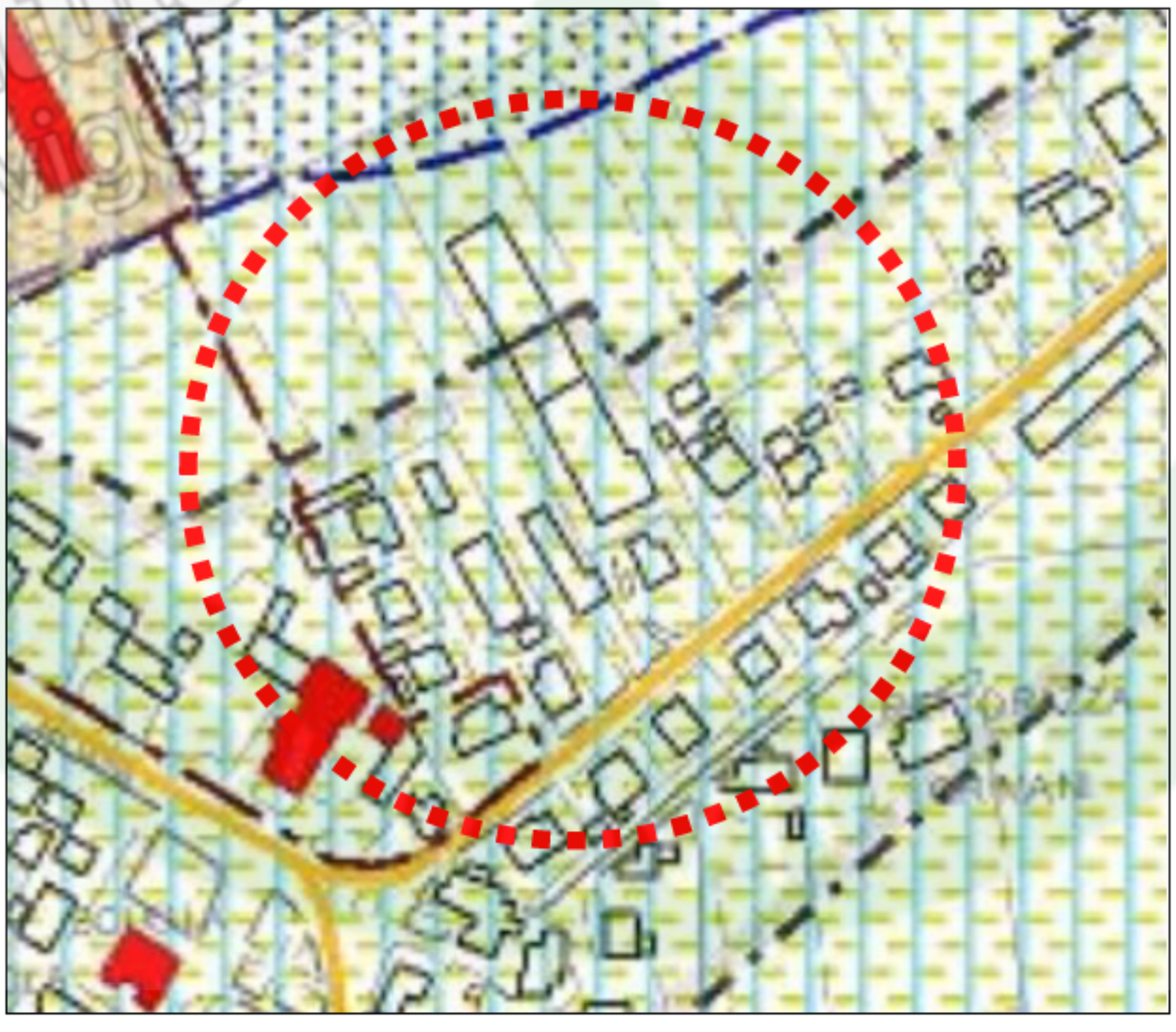
Nota: ***gli importi sopra indicati sono stati calcolati forfettariamente in quanto il costo definitivo verrà determinato dagli uffici comunali solo dopo la presentazione delle pratiche. Tutti i costi e le spese sopra descritti, che l'aggiudicatario dovrà sostenere, sono indicative e presunte; potrebbero pertanto essere modificate nel caso di diverse indicazioni da parte degli uffici competenti e dai tecnici incaricati. Le eventuali variazioni di spesa che si dovessero verificare all'atto del compimento amministrativo e realizzativo, dovranno considerarsi comprese nella decurtazione del 15% applicata al prezzo di stima.***

.2 DESTINAZIONE URBANISTICA.

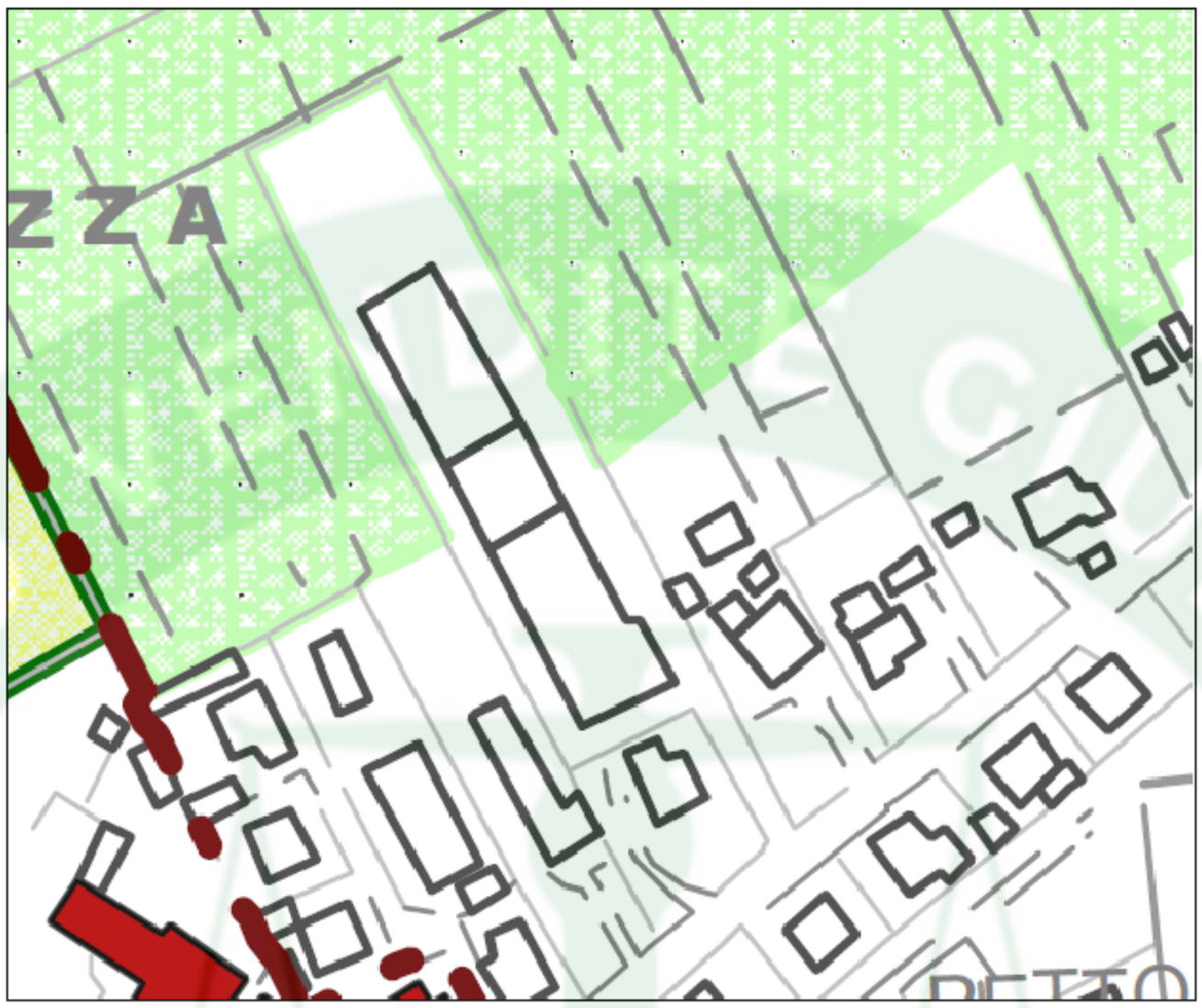



ZONE TERRITORIALI OMOGENEE
L
n
Denominazione di zona
Riferimento tabella spacifica
C1
n
ZONA OMOGENEA C1
D1c
3
C1
20
C1
19
13
6*
57*
59*
60*
IC
4
2.5
3.5
2.7
3.5
Ambiti di Urbanizzazione Consolidata - AUC
(art. 2, L.R. 14/2017)





Carta delle Invarianti



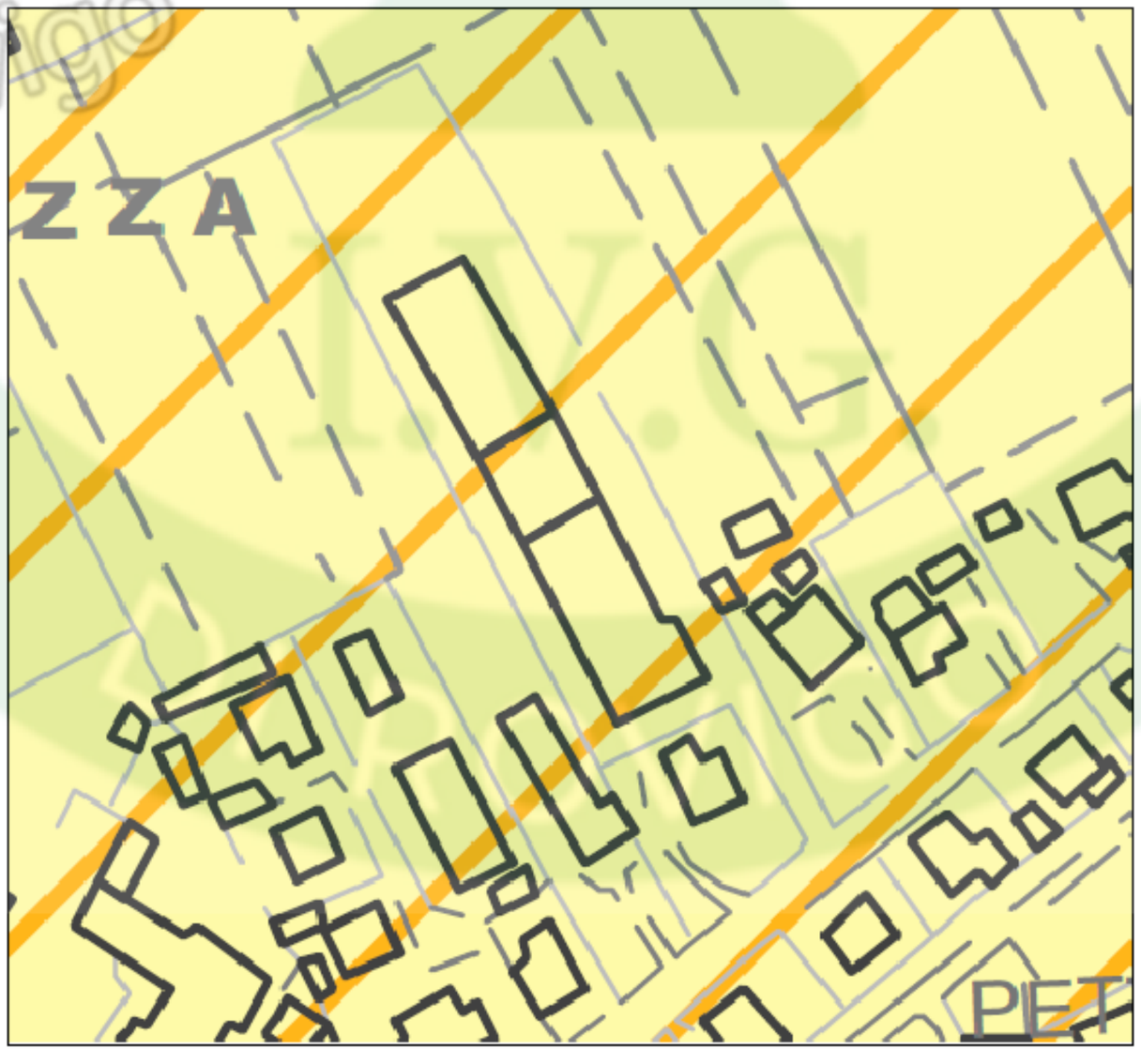
Carta della Trasformabilita'

Azioni Strategiche, Valori e Tutele

Aree di urbanizzazione consolidata — Art. 42

Carta delle Fragilita'

Terreni idonei a condizione C



Descrizione dei beni

DESCRIZIONE GENERALE
Unità adibita parte a magazzino/uffici e parte a laboratorio artigianale. Alla data del sopralluogo, all'interno del locale indicato come laboratorio si è riscontrata la presenza di un manufatto in cartongesso, con altezza ribassata rispetto a quella reale dell'edificio all'interno non è stato possibile accedere.
La porzione visibile del laboratorio presenta le caratteristiche costruttive e di finitura dell'epoca di realizzazione, mentre la parte ad ufficio e magazzino è stata ristrutturata all'interno delle opere previste in un titolo edilizio del 2018, tuttavia pur in presenza di materiali e finiture recenti, si mostra in mediocre stato di conservazione dovuto anche alla visibile presenza di infiltrazioni di umidità dalla copertura.

NB: le caratteristiche si devono ritenere sommariamente descrittive rimandando il maggiore dettaglio all' elaborato fotografico allegate.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

8.1 Criterio di stima.

8.1.1 Premessa

Stando alla situazione attuale del mercato, l'immobile oggetto di valutazione, sebbene abbia in essere un contratto di locazione, per la sua composizione, per lo stato nel quale si trova e per l'ubicazione, fa parte di un ramo ristretto del mercato che non dispone facilmente di comparabili sia per effettuare la stima con il metodo MCA o con la capitalizzazione dei redditi.
Per le ragioni sopra esposte il metodo di stima adottato è quello del costo di costruzione deprezzato o Cost Approach - Metodo dei Costi.
Il CostApproach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.
Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:
- la stima del valore di mercato del terreno edificato;
- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio;
- la stima del deprezzamento.

8.1.2 La stima del terreno edificato

Nel procedimento a costo di ricostruzione deprezzato, per terreno edificato si intende il suolo occupato dai sovrastanti edifici ed il suo valore è stimato per differenza tra il valore del terreno edificabile ed i costi di trasformazione derivanti dalla demolizione.
Il valore del terreno edificabile è stato ricavato a seguito di una ricerca di mercato presso agenzie immobiliari, operatori del settore e conoscenza personale, ovvero € 35,00/mq, considerata ovviamente la destinazione urbanistica e l'ubicazione.
I costi di demolizione sono stati ottenuti mediante calcoli analitici, attribuendo un valore unitario di demolizione ai metri cubi dell'unità immobiliare in oggetto. Il costo unitario di demolizione è stato determinato a seguito di una ricerca presso operatori del settore, e viene indicato in € 15,00/mc.
Mq area occupata dall'unità immobiliare 286 * €/mq 35,00 = € 10.010,00 (valore porzione di terreno edificabile)
Mc (286 mq x h media 3,39m) * €/mc 15,00 = € 14.543,10 (costo demolizione)
Per quanto sopra, divenendo un valore negativo la differenza tra il valore del terreno da edificare

ed il costo di demolizione, per il caso di specie non si attribuisce alcun valore al terreno edificato.

8.1.3 La stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio

Determinazione del valore unitario

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi ed a un dato ciclo realizzativo.

Il costo di ricostruzione non è altro che il costo di ricostruzione di un esatto duplicato dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione.

I costi di costruzione a nuovo sono stati ottenuti utilizzando l'applicativo inserito nel sito internet della Cassa Geometri denominato "applicativo CRESME", il quale indica i seguenti valori per il Comune di Pettorazza Grimani – provincia di Rovigo:

- costo di costruzione a nuovo per edifici industriali, qualità finiture economica, rendimento energetico basso - € 763,51/mq (si assume per i calcoli €/mq 750,00)

Il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico messo a punto dal CRESME, riassumibile nel seguente schema di calcolo:

$$C_c = C_{MT} * X_1 * X_2 * \dots * X_n * Y_1 * Y_2 * \dots * Y_n$$

Dove:

C_C = costo di costruzione

C_{MT} = costo di costruzione base del modello teorico

$X_{1,n}$ = fattore correttivo endogeno

$Y_{1,n}$ = fattore correttivo esogeno

Il costo di costruzione base è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici).

Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico

I fattori correttivi si differenziano in due tipologie:

- **fattori correttivi endogeni** – riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.)
- **fattori correttivi esogeni** – riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione.

8.1.4 Determinazione costo deprezzato dei corpi di fabbrica

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento è dato mediante l'applicazione della seguente formula:

Costo deprezzato lineare = Cn * [1 - (t/n)]

dove:

Cn = costo a nuovo
t = vetustà
n = vita utile immobile

Porzione Sud unità immobiliare
Dalla documentazione esaminata si deduce che la porzione di edificio è stata costruita a metà degli anni '80 e successivamente è stata oggetto di ristrutturazione/manutenzione straordinaria.
Pertanto, come vetustà viene considerata la differenza tra la data odierna e la media tra il 1984 ed il 2018 (strutture di costruzione invariate):
2024 – 2001 = 23 anni
La vita utile dell'immobile considerata è di anni 70.
Quindi :
€ 750,00/mq * [1-(23/70)] = €/mq 503,57 arrotondato a €/mq 500,00

Porzione Nord unità immobiliare
Dalla documentazione esaminata si deduce che la porzione di edificio è stata costruita a metà degli anni '80 e successivamente non è stata oggetto di ristrutturazione/manutenzione straordinaria.
Pertanto, come vetustà viene considerata la differenza tra la data odierna e il 1984:
2024 – 1984 = 40 anni
La vita utile dell'immobile considerata è di anni 70.
Quindi :
€ 750,00/mq * [1-(40/70)] = €/mq 321,43 arrotondato a €/mq 320,00

8.2 Valutazione corpi ed aree:

Destinazione	*Superficie mq.*	*Valore unitario di ricostruzione al mq. deprezzato*	*Valore complessivo*
Porzione sud	139	500,00	€ 69.500,00
Porzione nord	147	320,00	€ 47.040,00
		Totale corpi	**€ 116.540,00**

8.3 Valore corpi più area

- valore laboratorio artigianale	€	116.540,00
- valore area edificata	€	0,00
	Totale €	**116.540,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Più probabile valore di mercato	€	116.540,00
- Riduzione del valore del 15% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	€	17.481,00
- Decurtazione per regolarizzazione catastale	€	500,00
- Decurtazione per regolarizzazione edilizia o messa in pristino	€	2.500,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€**	**96.059,00**

Prezzo di vendita dell'immobile che si arrotonda ad € 96.000,00
(€uronovantaseimila//00centesimi)

Documentazione allegata:

Allegato 1) relazione fotografica
Allegato 2) visure catastali, estratto di mappa, planimetrie catastali
Allegato 3) atto di provenienza
Allegato 4) visure ipotecarie
Allegato 5) documentazione edilizia - urbanistica
Allegato 6) locazioni
Allegato 7) avvisi

Data 31/01/2024

L'Esperto alla stima

geom. Gian Luigi Targa

Istituto Vendite Giudiziarie Rovigo
I.V.G. DI ROVIGO