

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italian Credit Recycle srl**

contro: **XXXXXX**

N° Gen. Rep. **4/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-03-2023 ore 12:00

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

Custode Giudiziario: **Avv. Stefania Traniello Gradassi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: Geom. Paolo Sacchetto
Codice fiscale: SCCPLA63C19H620E
Partita IVA: 00910880293
Studio in: Via Roma 323 - 45030 Pontecchio Polesine (RO)
Telefono: 0425 492967
Fax: 0425 492967
Email: geotecnostudio@gmail.com
Pec: paolo.sacchetto2@geopec.it

Beni in **Rovigo (RO)**
Viale Porta Po, 65-67

Lotto: Unico

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

Concessionaria auto con appartamento, sito in Rovigo Viale Porta Po n. 65-67



Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXX

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Rovigo Sezione Urbana RO:

Intestazione:

XX,

- foglio 27, particella 440, subalterno 4, indirizzo Viale Porta Po 67, piano S1-T-1, categoria D/8, rendita € € 7.836,00

Confini: A nord ed ovest sub. 3, ad est mappale 1199, a sud mappale 511.

- foglio 27, particella 440, subalterno 5, indirizzo Viale Porta Po 67, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 11 vani, superficie 224 mq., rendita € € 681,72

Confini: A nord ed est sub 4, a sud mappale 511, ad ovest vuoto su sub 3.

Identificato al catasto Terreni sezione censuaria Rovigo

- foglio 27, particella 440, qualità Ente Urbano, superficie catastale 3095 mq.

Confini: A nord mappali 711 e 2036, ad est mappale 1199, a sud mappale 511, ad ovest Viale Porta Po.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

nel sub. 4 (concessionaria auto): errata identificazione dei locali nei piani seminterrato, terra, rialzato e primo, diversa forometria interna ed esterna, demolizione della tramezza del vecchio ufficio capo officina.

nel sub 5 (appartamento): maggiore larghezza del disimpegno nella zona rip. cucina, una porta del terrazzo nel locale soggiorno è stata trasformata in finestra, demolizione di una piccola porzione di tramezza nel primo bagno, presenza di una porta nel locale guardaroba, di comunicazione con altro sub. non oggetto di esecuzione.

Regolarizzabili mediante: pratica di variazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Per il sub. 4: pratica di variazione DOCFA. Per il sub. 5: le modifiche non incidono nella variazione della rendita catastale.

Redazione pratica Docfa su 4 piani, compreso il disegno cad e le spese catastali, salvo conguaglio al momento della presentazione della pratica.: € 850,00

Oneri Totali: **€ 850,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semiperiferica normale

Area urbanistica: commerciale-direzionale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciale-artigianale-direzionale

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Si precisa che alla data del sopralluogo era presente materiale vario nella concessionaria auto nonché mobili, arredi e beni vari nell'appartamento.

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: Nessuna.

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione onere: atto di vincolo (convenzione ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale 12.1.1982 n. 1) a favore del Comune di Rovigo; A rogito di Notaio Claudio Gabinio di Rovigo in data 08/04/1983 ai nn. 49086/3689; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 21/04/1983 ai nn. 2645/2089;

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.; Derivante da: contratto di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.230.000,00; Importo capitale: € 820.000,00 ; A rogito di Notaio Claudio Gabinio di Rovigo in data 20/02/2006 ai nn. 178483/16199; Iscritto a Agenzia delle Entrate di Rovigo - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 24/02/2006 ai nn. 2148/518

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Italian Credit Recycle srl contro XXXXXXXXXXXXXXX; Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo in data 20/12/2019 ai nn. 3312 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Rovigo Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 28/01/2020 ai nn. 703/495;

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Dall'aggiornamento ipotecario effettuato non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli a carico della società esecutata.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Non presenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per 1/1 dal 21/12/1984 al 02/05/1996 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Claudio Gabinio di Rovigo , in data 21/12/1984, ai nn. 61358; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo , in data 24/01/1985, ai nn. 608/450.

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per 1/1 dal 02/05/1996 al 31/03/2009 . In forza di mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di Notaio Claudio Gabinio di Rovigo , in data 02/05/1996, ai nn. 136802; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo , in data 02/02/2004, ai nn. 1099/701.

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per 1/1 dal 31/03/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di trasformazione di società - a rogito di Notaio Pietro Castellani di Rovigo , in data 31/03/2009, ai nn. 69023/11112; registrato a Agenzia Entrate di Rovigo, in data 22/04/2009, ai nn. 1278.

Note: L'atto non risulta trascritto in Conservatoria ma depositato in Camera di Commercio di Rovigo in data 29/04/2009 al REA n. 75253.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un complesso commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/06/1963 al n. di prot. 9448/624

Rilascio in data 24/07/1963 al n. di prot. 9448/624

NOTE: I lavori non sono stati eseguiti.

Numero pratica: 2

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Proroga Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un complesso commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/07/1964 al n. di prot. 11247/618

Rilascio in data 18/09/1964 al n. di prot. 11247/618

Numero pratica: 3

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: XXXXXXXXXXXXX con direzione e abitazioni per personale di servizio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/11/1964 al n. di prot. 19225/1056

Rilascio in data 18/12/1964 al n. di prot. 19225/1056

NOTE: E' stata presentata successivamente la richiesta di rinnovo Licenza con richiesta prot. 8537 del 16-05-1966 U.T. 523.

Numero pratica: 4

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Installazione di un portale metallico semovente per il lavaggio automatico di autovetture

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/04/1966 al n. di prot. 6498/350

Rilascio in data 27/04/1966 al n. di prot. 6106/350

Numero pratica: 5

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: XXXXXXXXXXXXXXX con direzione e abitazioni per personale di servizio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/07/1966 al n. di prot. 11464/673

Rilascio in data 18/07/1966 al n. di prot. 11464/673

Numero pratica: 6

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Variante in Corso d'Opera

Per lavori: Variante alla Licenza Edilizia n. 11464/673

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/11/1966 al n. di prot. 18505/1112

Rilascio in data 14/12/1966 al n. di prot. 18505/1112

Abitabilità/agibilità in data 18/10/1968 al n. di prot. 9370

Numero pratica: 7

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione recinzione sul lato ovest del map. 440

Presentazione in data 29/09/1975 al n. di prot. 9438/801

Rilascio in data 09/02/1976 al n. di prot. 9438/801

Numero pratica: 8

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Modifica di consistenza della nuova sede [REDACTED] (modifica interna dell'appartamento del Direttore).

Presentazione in data 09/04/1977 al n. di prot. 3660

Rilascio in data 13/06/1977 al n. di prot. 155/1977

Numero pratica: 9

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla Concessione n. 155/1977 modifica di consistenza appartamento Direttore.

Presentazione in data 05/10/1977 al n. di prot. 9979/1008

Rilascio in data 31/01/1978 al n. di prot. 65/1978

Numero pratica: 10

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di recinzione sul confine della proprietà prospiciente la strada Viale Porta Po.

Presentazione in data 19/05/1978 al n. di prot. 5974/425

Rilascio in data 02/06/1978 al n. di prot. 280/78

Numero pratica: 11

Intestazione: XXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Modifica della recinzione mediante lo spostamento di un passo carraio.

Presentazione in data 15/12/1984 al n. di prot. 14821/1318

Rilascio in data 01/03/1985 al n. di prot. 86/1985

Numero pratica: 12

Intestazione: XXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento di un fabbricato ad uso commerciale

Presentazione in data 26/08/1982 al n. di prot. 10236/917

Rilascio in data 27/09/1983 al n. di prot. 493/83

Numero pratica: 13

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Costruzione tettoia ad uso artigianale

Presentazione in data 30/10/1986 al n. di prot. 20554/6221

Rilascio in data 30/10/1990 al n. di prot. 3218/90

Numero pratica: 14

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivita' Edilizia

Per lavori: Ricavo di nuovi uffici al piano primo del fabbricato adibito a Concessionaria autovetture

Presentazione in data 06/11/1998 al n. di prot. 1791/101

Numero pratica: 15

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivita' Edilizia

Per lavori: Installazione di una pensilina

Presentazione in data 20/05/2008 al n. di prot. 29269/593

Numero pratica: 16

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: CILA Comunicazione Inizio Lavori Asseverata

Per lavori: Rifacimento parziale di intonaci esterni del fabbricato e della recinzione, posa copertina e tinteggiatura esterna.

Presentazione in data 28/04/2015 al n. di prot. 22377/406

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

nel sub. 4 (concessionaria auto):

Piano Seminterrato Demolizione di due tramezze interne nel locale deposito, tamponamento della portone carraio sul lato est, costruzione di rampa in cls di accesso pedonale dal ripostiglio al deposito, chiusura del vano scala con tramezza e porta pedonale, riduzione della larghezza della porta pedonale di comunicazione tra i due ripostigli con realizzazione di una rampa in cls all'interno del locale più grande, il pavimento del ripostiglio sotto la rampa auto è posto ad una quota più alta rispetto alla restante parte, creando un gradino di accesso. Piano Terra e Rialzato Presenza di una porta pedonale nella sala mostra di comunicazione con l'altra concessionaria adiacente, realizzazione di una vano scala di comunicazione tra la sala mostra ed il ripostiglio del piano terra, tamponamento della porta tra il vano scala ed il piccolo

ripostiglio adiacente, tamponamento della porta tra disimpegno e l'altra concessionaria adiacente, nel locale carrozzeria diverso posizionamento delle finestre e portone di comunicazione con la tettoia con l'apertura di due nuove finestre, chiusura della finestra del locale deposito a servizio della carrozzeria, diverse dimensioni della pensilina esterna al locale lavaggio, trasformata in ampliamento dello stesso, mediante tamponamento delle pareti sud ed ovest con pannelli sandwich e porta pedonale la cui superficie ricade nel mappale dell'altra concessionaria, costruzione di una tettoia per il deposito dell'olio nuovo ed usato. Piano Primo Diversa posizione e forma della scala metallica di comunicazione tra la tettoia e lo spogliatoio ed officina, tamponamento di n. 2 portoni carrai su 3 di comunicazione tra l'officina e l'altra concessionaria, demolizione delle tramezze all'interno dell'officina e costruzione di una tramezza che divide due box per il lavaggio dei motori, ricavo di un ufficio e ripostiglio adiacente alla rampa auto per il capo officina ricavato sotto la terrazza dell'appartamento. Negli uffici al primo piano, l'ufficio più piccolo prospiciente al terrazzo è stato chiuso con tramezza sul disimpegno, sullo stesso ufficio trasformazione della porta sul terrazzo in finestra, realizzazione di un piccolo terrazzo nell'ufficio vicino alle scale, ricavato dal terrazzo dell'appartamento.

nel sub 5 (appartamento):

Spostamento della porta di ingresso nel corridoio del vano scala aumentando così la superficie dell'ingresso, ricavo di n. 2 cantine sul terrazzo esistenti comunicanti con l'ingresso, demolizione della tramezza all'interno del primo bagno vicino alla vasca, diversa forometria esterna del soggiorno verso il terrazzo, apertura di una porta sul lato sud del guardaroba di comunicazione con l'appartamento dell'altra concessionaria, diverse dimensioni dei vani interni.

Regolarizzabili mediante: Pratica di Accertamento di conformità ai sensi della legge 380/2001

Descrizione delle opere da sanare: Tutte, compreso il tamponamento della porta di comunicazione con l'altra concessionaria, che sarà conteggiato a parte. Per la tettoia deposito olio è prevista la demolizione totale con ripristino dei luoghi, per il locale lavaggio si prevede il tamponamento dell'apertura tra il vecchio locale e l'ampliamento chiuso con pannelli sandwich rispettando la linea di confine tra il mappale 440 ed il 511 (altra concessionaria). Per il portone carraio di comunicazione tra l'officina e l'altra concessionaria, si prevede il tamponamento con muratura intonacata al civile.

Redazione di pratica di accertamento di conformità comprese le sanzioni ed i diritti di segreteria, salvo il conguaglio al momento della presentazione della pratica.: € 6.000,00

Tamponamento della porta tra la sala mostra e l'altra concessionaria con muratura in laterizio intonacata e tinteggiata.: € 700,00

Tamponamento apertura locale lavaggio e portone carraio nell'officina con muratura in laterizio intonacata e tinteggiata.: € 3000,00

Oneri Totali: **€ 9.700,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Zona urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R.V. n. 523/2000
Zona omogenea:	D4A Zona Commerciale di riordino soggetta a strumento urbanistico attuativo.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate.

Descrizione: **Concessionaria auto con appartamento**

Trattasi di un fabbricato commerciale-artigianale ad uso concessionaria autoveicoli con uffici, officina, carrozzeria ed appartamento per il personale dirigente, costruito nel 1964 poi ampliato e variato internamente fino al 2015, situato nella zona semiperiferica del Comune di Rovigo in Viale Porta Po n. 65-67.

La concessionaria risulta così disposta:

al Piano Seminterrato: Deposito e ripostiglio ricambi, Centrale Termica.

al Piano Terra: ingresso e consegna autovetture, accettazione e sala di attesa clienti, vendita e deposito ricambi con ripostigli e vano scala per l'accesso alla sala mostra, carrozzeria con deposito e tettoia con forno, lavaggio con tettoia, scala per l'accesso allo spogliatoio e all'officina meccanica.

Al piano rialzato: sala mostra con uffici, servizi igienici e scala di accesso al piano primo.

Al piano primo: officina meccanica con ufficio e ripostiglio del capo officina, zona lavaggio motori, rampa di accesso delle autovetture dal piano terra, spogliatoio, uffici con terrazzo ed appartamento del personale direttivo con scala di accesso dalla sala mostra.

L'unità abitativa risulta così disposta:

Al Piano Primo: ingresso, salotto, ripostiglio, disimpegno, cucina, soggiorno, 4 stanze da letto, 2 bagni, guardaroba, 2 cantine, terrazzo piccolo, terrazzo grande.

Il fabbricato è inserito su un lotto comune di mq. 3095, recintato su tutti i lati, dotato di ampio cancello pedonale e carraio, con area di esposizione autovetture, parcheggio e spazi di manovra pavimentata con manto bituminoso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXX

Superficie complessiva di circa mq **4.776,53**

E' posto al piano: Seminterrato, terra, rialzato e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1964-2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 65-67; ha un'altezza utile interna di circa m. ml, 2,17 al Piano Seminterrato, ml. 3,20 al piano terra, ml. 3,00 al piano rialzato, ml. 6,00 nell'o

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: piana, a volta e falda unica materiale: laterocemento ed acciaio condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a due rampe materiale: calcestruzzo e acciaio ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti Note: Si evidenzia che in caso di utilizzo del locale officina, al primo piano, con carichi concentrati, dovrà essere verificata l'idoneità statica del solaio di calpestio per tali utilizzi.
Strutture verticali	materiale: calcestruzzo armato e laterizio condizioni: sufficienti
Travi	materiale: calcestruzzo armato ed acciaio condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: scorrevole materiale: metallo verniciato apertura: elettrica

condizioni: **scarse** (da verificare il funzionamento)

Infissi esterni (concessionaria)	tipologia: vasistas materiale: alluminio anodizzato con vetro retinato protezione: inesistente condizioni: discrete
Infissi esterni (appartamento e Uffici al piano primo)	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno con vetrocamera protezione: tapparelle materiale: pvc condizioni: scarse
Infissi interni (concessionaria)	tipologia: a battente materiale: metallo condizioni: discrete
Infissi interni (appartamento e uffici al piano primo)	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: discrete
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto, guaina ardesiata, pannelli sandwich e lastre in eternit coibentazione: non visibile condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco civile tinteggiato condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: manto bituminoso condizioni: scarse
Pavim. Interna (Concessionaria)	materiale: piastrelle di ceramica, di gres, e massetto in cls condizioni: discrete
Pavim. Interna (Appartamento e uffici al piano primo)	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete
Portone di ingresso (Concessionaria)	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio con vetrocamera accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete
Portone di ingresso (Appartamento)	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo e legno (portoncino blindato) accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: discrete
Scale	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: sufficienti
Impianti:	
Antimansion	tipologia: estintori a polvere accessibilità VV.FF.: sufficiente condizioni: discrete conformità: da verificare il funzionamento e collaudare
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: split interni e convettori a basamento condizioni: discrete conformità: da verificare il funzionamento e collaudare Note: L'impianto è presente solo negli uffici al piano rialzato, primo e nell'appartamento.

Elettrico	tipologia: con canalette esterne e sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: discrete conformità: da verificare la conformità
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: da verificare la conformità
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare e verificare la conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: da rete comunale con serbatoio di accumulo e autoclave rete di distribuzione: tubi in ferro zincato e polipropilene condizioni: sufficienti conformità: da verificare la conformità
Termico (Concessionaria)	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: aerotermi a parete, termoconvettori e termosifoni in acciaio condizioni: sufficienti conformità: da verificare il funzionamento e la conformità
Termico (Appartamento)	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termoconvettori e termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da verificare il funzionamento e la conformità

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie principale (Sala mostra, uffici e servizi al Piano Rialzato e Primo.	sup reale lorda	582,75	1,00	582,75
Superficie secondaria (officina, carrozzeria con forno, lavaggio, magazzino e vendita ricambi e servizi.	sup reale lorda	2.486,11	1,00	2.486,11
Appartamento al piano primo con terrazzo.	sup reale lorda	238,37	1,00	238,37
Cortile esclusivo	sup reale lorda	1.469,30	0,06	88,16
		4.776,53		3.395,39

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

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il metodo del costo di costruzione a nuovo opportunamente deprezzato in base alla vetustà dello stesso, tenendo conto anche dello stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione) della dotazione degli impianti tecnologici, del grado delle finiture, e delle attuali difficoltà del mercato immobiliare, il valore unitario per metro quadrato così ottenuto risulta pari ad € 700,00 per la superficie principale, € 550,00 per la superficie secondaria, € 650,00 per l'appartamento.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Ufficio tecnico di Rovigo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: rivista il Consulente Immobiliare, esperienza personale, liberi professionisti del luogo operanti nel settore.

8.3 Valutazione corpi:**Concessionaria auto con appartamento.**

Stima con il metodo di costruzione deprezzato € 1.978.714,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie principale (Sala mostra, uffici e servizi al Piano Rialzato e Primo)	582,75	€ 700,00	€ 407.925,00
Superficie secondaria (officina, carrozzeria con forno, lavaggio, magazzino e vendita ricambi e servizi)	2.486,11	€ 550,00	€ 1.367.360,50
Appartamento al piano primo con terrazzo	238,37	€ 650,00	€ 154.940,50
Cortile esclusivo	88,16	€ 550,00	€ 48.488,00
Stima del corpo			€ 1.978.714,00
Valore corpo			€ 1.978.714,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.978.714,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.978.714,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Concessionaria auto con appartamento		3.395,39	€ 1.978.714,00	€ 1.978.714,00

8.4 Adeguamenti e correzioni 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%) € 296.807,10

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.550,00

Detrazione per smaltimento lastre in eternit	€ -6.500,00
Ricopertura delle strutture con lastre in lamiera zincata monostrato	€ -4.000,00
Detrazione per demolizione della tettoia olio nuovo ed usato.	€ -800,00
Detrazione per smaltimento del materiale vario depositato nei locali di servizio	€ -5.500,00
Detrazione per smaltimento olio usato (depositato nelle due cisterne metalliche fuori terra). Non si effettua alcuna detrazione in quanto la ditta contattata (RECOIL di Lendinara (RO)) ha riferito che il ritiro avviene senza addebito di costi.	€ 0,00
Detrazione per adeguamento delle strutture alle norme antisismiche Si ritiene che l'adeguamento sia compreso nella riduzione del 15%.	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 1.654.556,90**

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO UNICO € 1.655.000,00
(unmilionesecicentocinquantacinquemila/00)

Allegati:

1. documentazione ipotecaria aggiornata (atto di provenienza, visura, nota di iscrizione);
2. documentazione catastale aggiornata (estratto di mappa, visure e planimetrie);
3. documentazione urbanistica (estratto di PRG, norme tecniche, concessioni ed elaborati grafici);
4. documentazione fotografica.

Pontecchio Polesine, lì 15-02-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Sacchetto