

riferimento per ogni altro dato ivi indicato e per la documentazione ivi allegata:

LOTTO N.2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: unico

_____ proprietaria
per intero (1/1)

Si precisa che tale ditta risulta cancellata dal Registro Imprese della C.C.I.A.A. di Venezia Rovigo dalla data del 20/02/2014.

Ulteriori Informazioni sui debitori: ///

Eventuali comproprietari: ///

DESCRIZIONE CATASTALE:

Intestazione:

[REDACTED] proprietaria
per 1/1

Catasto Fabbricati: COMUNE DI FRASSINELLE POLESINE (Codice D776)

Foglio 7, particella n.:

97, Piazza Guglielmo Marconi n.52, piano T-1, categ. C/1, cl.3, cons. 66 mq., RC. Euro
794,21;

Catasto Terreni: COMUNE DI FRASSINELLE POLESINE (Codice D776)

Foglio 7, particella n.:

97 di Ha 0.00.90, ente urbano

con diritto alla corte comune identificata nel Catasto Terreni del Comune di Frassinelle
Polesine al Foglio 7 con la particella **75** di mq.280 (corte comune ai mapp. 20, 70, 71, 73
74, 77, 80, 91, 95, 96, 97 e 79 del Foglio 7 ed a enti urbani).

Confini: strada pubblica a sud, ragioni [REDACTED] ad ovest, ragioni [REDACTED]
nord e ad est, salvo altri più esatti e recenti.

Conformità catastale:

Lo stato di fatto del fabbricato corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale de-
positata presso il Catasto.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: zona semicentrale della frazione Chiesa

Area urbanistica: residenziale

Importanti centri limitrofi: ///

Caratteristiche zone limitrofe: rurali

Attrazioni paesaggistiche: ///

Attrazioni storiche: ///

Principali collegamenti pubblici: ///

Servizi offerti dalla zona: l'immobile è posto a circa 6,0 km dal centro del capoluogo,
ove sono presenti varie infrastrutture e servizi limitati (negozi, farmacia ecc.)

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo, l'immobile era nella disponibilità dell'esecutata.

Note:- colpisce la piena proprietà spettante all'esecutata sugli immobili in Comune di Canaro, Catasto Fabbricati, Foglio 5, particelle 52 sub.5 e 52 sub.4, Catasto Terreni Foglio 5, particelle 52, 64, 17; in Comune di Frassinelle Polesine, Catasto Fabbricati Foglio 7 particella 97, Catasto Terreni Foglio 7 particella 97.

4.2.3 Altre formalità: ///

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non trattasi di unità in condominio;

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non conosciute

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ///

Millesimi di proprietà: ///

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: non conosciuto

Note Indice di prestazione energetica: ///

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

Avvertenze ulteriori:

Si segnala che:

- non è possibile escludere l'eventuale sussistenza di servitù che non risultano trascritte nei pubblici registri immobiliari;

- i confini potrebbero non corrispondere alle risultanze catastali e, ove non materializzati in loco, dovranno essere identificati in contraddittorio con i proprietari degli immobili limitrofi;

- piccola parte del terrazzo ad ovest, è occupata da terzi che vi hanno installato il gruppo esterno di un climatizzatore d'aria (in merito si evidenzia che il confine tra le due proprietà, costituito da un parapetto, potrebbe non essere posizionato correttamente, in base a quanto risulta documentato dai tubi pluviali e dalle cornici dei manti di copertura);

- la corte esclusiva è di fatto asservita ad uso pubblico, essendo ricompresa nella piazza G. Marconi;

- la corte comune (stradello) di cui alla particella 75 è in uso ed in possesso di terzi;

- è presente materiale soggetto a bonifica o trattamenti speciali (lastre di eternit ed altro).

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

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

Titolare/Proprietario dal 06/08/2007 all'attualità:

[REDACTED]
 (che nell'atto di acquisto ha dichiarato di essere di stato civile ed è intervenuta in qualità di titolare dell'impresa individuale denominata [REDACTED])

[REDACTED] (Si precisa che tale ditta risulta cancellata dal Registro Imprese della C.C.I.A.A. di Venezia Rovigo dalla data del 20/02/2014.) -

proprietaria per intero, in dipendenza dell'atto di compravendita in data 06/08/2007 Rep.n.1004/693 del notaio Bullo di Rovigo, registrato a Rovigo il 21/08/2007 n.2526 serie 1T, trascritto a Rovigo il 21/08/2007 nn.10132/5437

Titolare/Proprietario dal 30/11/1978 al 06/08/2007:

[REDACTED]
 per atto di compravendita in data 30/11/1978 Rep.n.18141/1532 del notaio Gabinio di Rovigo, registrato a Rovigo il 06/12/1978 n.3572 serie 1 vol.230, trascritto a Rovigo il 12/12/1978 nn.6605/5168.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Frassinelle Polesine, a seguito di apposita istanza di accesso agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata, ha rilasciato copia dei seguenti titoli edilizi:

- permesso di costruire n.14 pratica edilizia n.27/07 in data 22/09/2007 per lavori di ristrutturazione di fabbricato esistente con parziale cambio di destinazione d'uso da destinarsi ad attività commerciale;

- certificato di agibilità prot.n.5133/5141 reg.n.7 in data 06/10/2007;

Dalle dichiarazioni rese nel succitato titolo di provenienza, la costruzione del fabbricato in oggetto risale a data anteriore al 01/09/1967 e l'originario cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a negozio è avvenuto in forza di concessione edilizia n.14 del 15/05/1980 (pratica che non è stata rinvenuta in sede dell'accesso agli atti di cui sopra).

7.1 Conformità edilizia:

In base al raffronto effettuato tra le risultanze dei rilievi eseguiti in loco e gli elaborati grafici allegati ai succitati titoli edilizi – tenuto conto di alcune incongruenze di quote di misura e di verosimili errori di graficismo negli elaborati grafici - è emersa la sostanziale rispondenza dello stato dei luoghi, fatta eccezione:

- modifiche interne (contropareti, diverso posizionamento della porta del bagno, ecc.);

- modifiche forometriche (in particolare la porta di accesso al poggiolo misura cm.90 x 144 anziché cm.90 x 210)
- diverse dimensioni e forma del poggiolo (che in parte è occupato da terzi)

Premesso che l'eventuale regolarizzazione delle difformità tra lo stato di fatto e quanto autorizzato, potrà essere concretamente valutata dagli uffici preposti solo previa presentazione di apposite pratiche edilizie, in via indicativa si presume che l'importo necessario per oneri, spese e costi correlati per la sanatoria e/o fiscalizzazione di tali opere, nonchè per le opere di ripristino, possa ammontare a circa:

€ 4.000,00 - salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici.

7.2 Conformità urbanistica:



B - Residenziale di completamento art.24

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di porzione di fabbricato su due piani fuori terra ad uso negozio con un lato libero e gli altri tre in aderenza/appoggio, con corte attribuita in via esclusiva ma, di fatto, di uso pubblico.

Al piano terra si trova un ampio vano provvisto di finestra/vetrina con attiguo portoncino d'ingresso, e un ripostiglio nel sottoscala; mediante scala interna si accede al piano primo ove trovasi un vano, un bagno ed un poggiolo.

La struttura portante verticale è in mattoni di laterizio intonacati al civile e tinteggiati; il solaio intermedio appare essere in latero cemento mentre quello di copertura, inclinato su due falde, poggia su travi in legno, con manto in coppi di laterizio e lastre di eternit. La pavimentazione è in piastrelle in ceramica, i serramenti al piano terra sono in metallo, le porte sono in laminato, il bagno è completo di accessori e piatto doccia; sono presenti solo gli impianti elettrico ed idraulico il cui effettivo funzionamento e conformità alle norme vigenti, dovrà essere verificato da tecnici del settore, a cura e spese dell'aggiudicatario; manca l'impianto di riscaldamento.

Il tutto in normale condizioni di conservazione, fatta eccezione per evidenti segni di umidità nella muratura esterna e per segni di infiltrazioni di acqua piovana dal tetto.

L'area cortiliva esclusiva costituisce, di fatto, l'antistante piazzale di uso pubblico.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del fabbricato è stata determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (S.E.L.) come codificata dal Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M), in base alle planimetrie acquisite, previa riscontro a campione in loco.

Non viene computata la superficie della corte esclusiva, in considerazione della relativa occupazione ad uso pubblico

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq.)
piano terra	superficie esterna lorda	26,00	1,00	26,00
piano primo	superficie esterna lorda	26,00	1,00	26,00
poggiolo	superficie esterna lorda	7,35	0,30	<u>2,21</u>
totale				54,21

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio "valore di mercato" dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, *"Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione"* (IVS 1.3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che *"per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile"*

Procedimento di stima

Per la stima dell'unità in oggetto, viene applicato il metodo della capitalizzazione diretta (**income capitalization approach**), atteso che la carenza di dati reperibili e la particolare ubicazione del negozio da stimare non consente la corretta applicazione del procedimento di stima del confronto di mercato, ovvero il *market comparison approach* (MCA),

Il metodo della capitalizzazione diretta converte istantaneamente il reddito annuo atteso nel valore di mercato di un immobile, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione:

$$V = R : i$$

dove:

V = valore di mercato dell'immobile da stimare

R = Reddito annuo dell'immobile da stimare

i = Saggio di capitalizzazione annuo

Nel caso in esame, sono state assunte informazioni circa i canoni di locazione annui corrisposti per

immobili assimilabili, apportando gli opportuni adeguamenti, assumendo il canone unitario mensile pari a circa €/mq. 5,50.

In applicazione del metodo su esposto si procede calcolando il valore dell'immobile dal rapporto tra il canone accettato ed il saggio di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione lordo viene assunto in misura del 15,32%, dato dal rapporto tra la media dei valori di locazione annui e la media dei valori di mercato dell'immobili, ancorché residenziali, estratti dai dati statistici pubblicati nel sito web "Immobiliare.it" e confrontati con i dati rilevati in loco.



Frassinelle Polesine

CERCA



La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Frassinelle Polesine. Il periodo di riferimento è Giugno 2026.

Vendita



€ 556 €/m²

da 376 €/m² a 2.842 €/m²

-10.32% Rispetto a Giugno 2025

Affitto



€ 7,1 €/m²

da 5,65 €/m² a 18,78 €/m²

+8.23% Rispetto a Giugno 2025

Saggio di capitalizzazione (i) = (7,1 €/mq x 12 mesi) : 556,00 €/mq = 0,1532 = 15,32%

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia Entrate di Rovigo (Catasto, Servizi di Pubbl.Imm., Uff. Registro)

Altre fonti di informazione: conoscenza diretta e informazioni assunte presso gli operatori economici della zona.

Rispetto alla valutazione eseguita in data 12/09/2023, si rileva una flessione del valore di mercato degli immobili (generalmente dovuta al deprezzamento dei fabbricati in relazione alle costanti innovazioni tecnologiche correlate all'efficientamento energetico ed ai presidi antisismici) ma un aumento del valore locativo degli stessi a seguito di una maggiore domanda di immobili in affitto. Si deve altresì tener conto dell'intervenuta maggiore vetustà dell'unità immobiliare in oggetto.

8.3 Valutazione corpi:

A. negozio ai piani terra e primo

$$V = R \cdot i$$

dove:

V = valore di mercato dell'immobile da stimare

R = Reddito annuo presunto dell'immobile da stimare = €. 3.600,00 (pari a circa 5,50 €/mq mensili)

I = Saggio di capitalizzazione annuo = 15,32%

Valore immobile pignorato: € 3.600,00 : 0,1532 = € 23.498,69

La valutazione che precede comprende ogni accessione e pertinenza, è al netto dei costi di cui alle circostanze sopra evidenziate, e si è altresì tenuto conto della contingente situazione del particolare segmento di mercato immobiliare.

Riepilogo:

Valore complessivo intero	€ 23.498,69
---------------------------	-------------

Valore complessivo diritto pignorato (piena proprietà)	€ 23.498,69
--	-------------

<i>ID</i>	<i>immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	negozio	mq. 54,21	€ /mq. 433,47 circa	€ 23.498,69

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso eventuali spese e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (min.15%)

- € 3.524,80

Spese, costi e oneri presunti per regolarizzazione edilizio –
urbanistiche e accessorie
(salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici),

- € 4.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 15.973,89

arrotondato ad Euro sedicimila/00

€ 16.000,00

Si richiamano i seguenti documenti allegati al rapporto di valutazione depositato in atti in data

