

TRIBUNALE DI ROVIGO

Procedura di Liquidazione Giudiziale

contro
ELLE-ESSE s.r.l. in liquidazione

Liquidazione Giudiziale n.**17_2025**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Sofia Gancitano**

Curatore: **Avv.Giulia Silvestri**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE LOTTO UNICO
--



Esperto alla stima:
Geom. **Massimo Chiarelli**
con studio in: Rovigo Viale Trieste n.23
telefono 0425/26338
email: gmtchiarel@libero.it – geometramassimochiarelli@gmail.com - p.e.c.: massimo.chiarelli@geopec.it
codice fiscale:CHRMSM58M02H620V – partita IVA: 00666990296



REV-IT/CNGeGL/2020/13

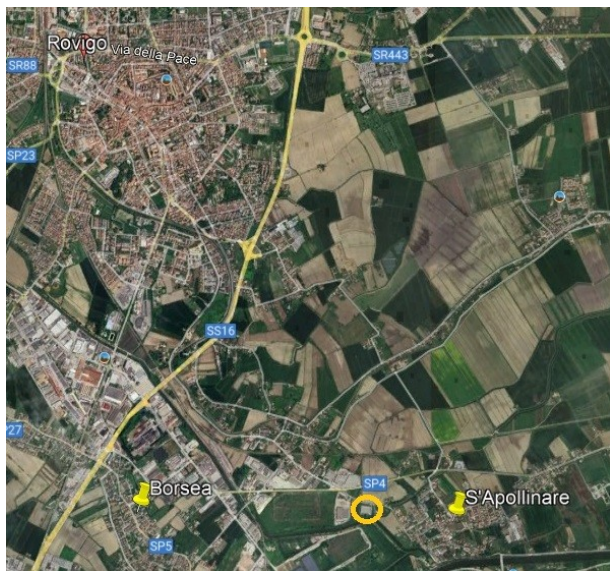
1.PREMESSA

Su incarico del Curatore, Avv.Giulia Silvestri, come da richiesta di autorizzazione alla nomina del 16.06.2025, cui è seguita la presa d'atto ed autorizzazione da parte del Giudice Delegato in data 24.06.2025, lo scrivente ha redatto il presente rapporto di valutazione immobiliare al fine di determinare il "probabile valore di mercato" ed il conseguente "prezzo a base d'asta" del compendio immobiliare di proprietà della ditta "ELLE-ESSE s.r.l. in liquidazione".

Nell'adempimento dell'incarico conferito, sono stati effettuati sopralluoghi al complesso immobiliare e compiute opportune indagini presso gli uffici competenti, al fine di acquisire la necessaria documentazione tecnico-urbanistica-catastale atta a fornire tutte le informazioni ritenute utili ed esaustive all'identificazione e descrizione dei beni oggetto della presente.

2.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Compendio immobiliare costituito da ampio fabbricato commerciale ad uso deposito ed uffici, con corpi di fabbrica pertinenziali staccati ed area di pertinenza, sito in Provincia di Rovigo, Comune di Rovigo, Via Martiri di Belfiore n.124, in prossimità della "zona industriale" ubicata nella prima periferia a sud del Comune capoluogo, nella frazione di Borsea.



Individuazione dei beni nel contesto territoriale ed urbano

Quota e tipologia del diritto

1/1 diritto piena proprietà

In ditta

ELLE - ESSE s.r.l. in liquidazione, con sede in ROVIGO (RO) c.f. 00042050294 proprietà 1/1

Identificato al catasto Fabbricati: (all.nn.1-2-3)

Comune di Rovigo – Sezione di Borsea

In ditta

ELLE - ESSE s.r.l. in liquidazione, con sede in ROVIGO (RO) c.f. 00042050294 proprietà 1/1

CATASTO FABBRICATI											
Comune di Rovigo											
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Indirizzo	Z.C.	Micro Zona	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.Cat.	Rendita €.
BO	6	163	1	V. Martiri di Belfiore n.124 – Piano T-1	2		D8				11.971,47

Identificato al Catasto Terreni: (all.nn.1-2-3)

Comune di Rovigo – Sezione C (Borsea)

Partita 1 – Aree di enti urbani e promiscui

CATASTO TERRENI										
Comune di Rovigo										
Sez.	Fg	Part.	Qual.	Superficie						
	6	163	E.U.	00.84.24						

Confini:

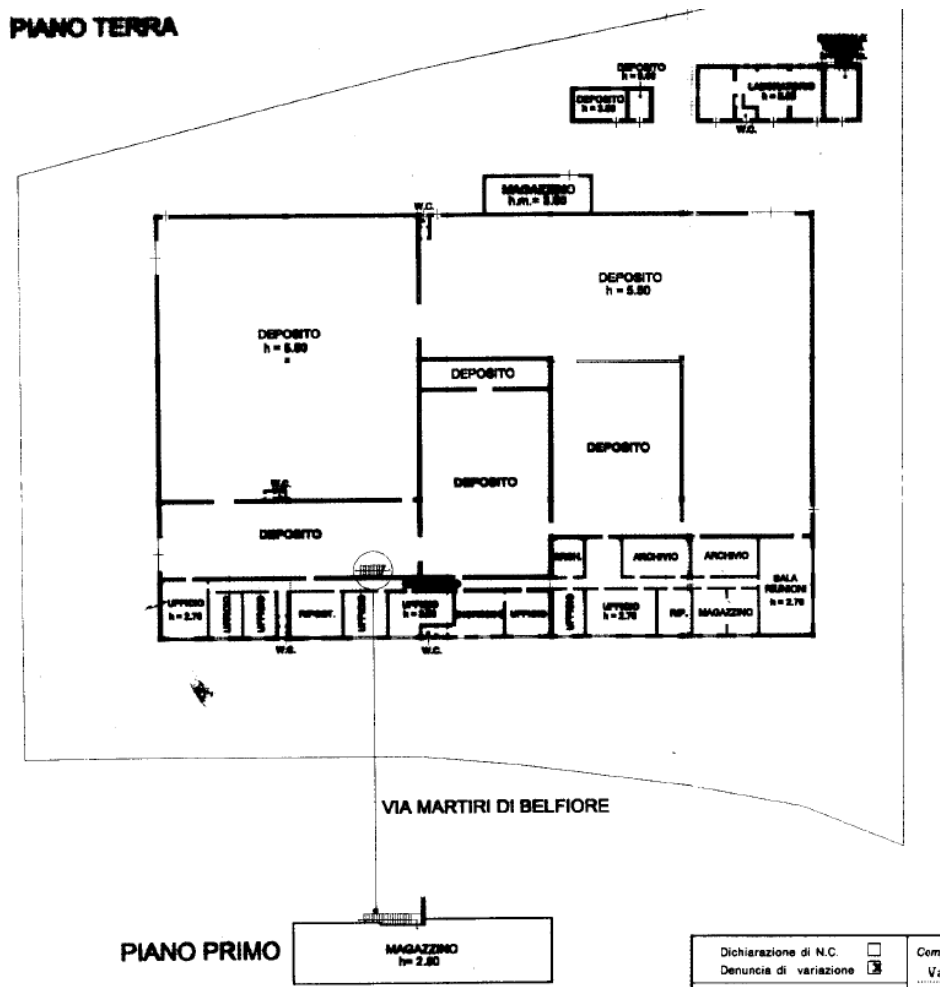
Per l'intera proprietà come indicati nell'estratto di mappa

N – Via Martiri di Belfiore

E – mapp.225

S – mapp.179, 180

O – mapp.265



Alla data della trascrizione della **SENTENZA DICHIARATIVA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** l'immobile risultava censito con la medesima identificazione attuale, sia al C.T. che al C.F.

Dagli accertamenti eseguiti, si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene acquisito dalla presente procedura, con le risultanze catastali, del servizio di pubblicità immobiliare e dello stato di fatto, per ciò che riguarda la toponomastica, la destinazione d'uso e l'individuazione.

Conformità catastale:

La situazione dello stato di fatto rilevata nel corso dei sopralluoghi effettuati nelle date 11.07.2025 e 16.09.2025, risulta sostanzialmente conforme con i documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità, per ciò che riguarda la forma e la composizione interna degli spazi.

Sono state rilevate modeste divergenze nella distribuzione delle partizioni interne e nelle altezze utili (misurate in ml.5,25 circa per i locali ad uso deposito rispetto a ml.5,50 indicati sulla planimetria catastale ed in ml.2,72, 2,94, 2,98 per il corpo uffici rispetto a ml.2,70 indicati sulla medesima planimetria), per le quali si renderà necessario predisporre nuova planimetria catastale.

Oltre a ciò, non risulta inserito nella mappa del C.T. e nemmeno rappresentato sulla planimetria catastale il silos adiacente il corpo accessorio retrostante il fabbricato principale.

Per gli aggiornamenti catastali da attuare (inserimento in mappa del silos e nuova planimetria catastale), è stato quantificato un costo indicativo da intendersi ricompreso nell'importo indicato al paragrafo "conformità edilizia".

Per quanto sopra, allo stato attuale, non si dichiara la conformità catastale del bene.

Si precisa che, eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'area di pertinenza esclusiva, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente verificate/rettificate su richiesta del futuro aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari confinanti.

2.DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Compendio immobiliare costituito da ampio fabbricato commerciale ad uso deposito/magazzini ed uffici, con corpi di fabbrica pertinenziali staccati ed area di pertinenza, sito in Provincia di Rovigo, Comune di Rovigo, Via Martiri di Belfiore n.124, in prossimità della "zona industriale" ubicata nella prima periferia a sud del Comune capoluogo, nella frazione di Borsea.

Caratteristiche zona:

produttiva

Area urbanistica:

produttiva-residenziale

Servizi presenti nella zona:

la zona è provvista dei necessari servizi di urbanizzazione primaria

Servizi offerti dalla zona:

tutti i maggiori servizi sono ubicati nel centro del Comune di Rovigo che dista a pochi chilometri

Caratteristiche zone limitrofe:

produttiva-agricola-residenziale

3.STATO DI POSSESSO:

Alla data dei sopralluoghi (11.07.2025 – 16.09.2025), il complesso immobiliare risultava essere nella disponibilità della ditta a carico della quale è stata emessa la sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale.

A seguito di formale interrogazione, dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rovigo – Ufficio Territoriale di Rovigo, è stata fornita dichiarazione con la quale è stato attestato che a nome della ditta Elle-Esse s.r.l. in liquidazione e della precedente Luigi Sartori s.r.l., non vi sono né contratti di comodato, né di locazione. *(all.n.4)*

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: *(all.n.5)*

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: con verifiche del 05.08.2025 e 06.08.2025, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rovigo – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, non risultano domande giudiziali né altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto riportate.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non ricorre il caso

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: *(all.n.5.1)*

► **In data 22.10.1981, R.P.5570 – R.G.7232**, è stato trascritto l'atto autenticato nelle firme dal Notaio F.Castellani di Rovigo del 16.10.1981 rep.n.16475, registrato a Rovigo il 21.10.1981 n.663 serie II, con il quale Tenan Mario e Libanoro Franca, proprietari dell'immobile censito in Catasto con il mapp.65 di Ha 1.20.51, del fg.6 del Comune di Rovigo, Censuario di Borsea, hanno sottoposto, a favore del Comune di Rovigo, a vincolo di non edificazione la superficie corrispondente al volume edilizio da costruire, relativamente all'ampliamento di capannone ad uso laboratorio e fabbricato ad uso civile abitazione;

► **In data 26.11.1981, R.P.6125 – R.G.7969**, è stata trascritta la scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio F.Castellani di Rovigo del 19.11.1981 rep.n.16742, registrato a Rovigo il 23.11.1981 n.732 serie II, a favore del Comune di Rovigo, avente per oggetto la convenzione ai sensi e per gli effetti

dell'art.4 della L.R.V. 29.12.1978 n.73 (atto d'obbligo urbanistico), con la quale i Sigg.Tenan Mario e Libanoro Franca si erano impegnati ad attuare integralmente il progetto per il quale avevano richiesto la concessione a costruire P.G.n.15686 del 28.12.1979, entro tre anni dal rilascio della concessione;

- **In data 26.02.1985 R.P.966 – R.G.1355**, è stato trascritto l'atto autenticato nelle firme dal Notaio F.Castellani di Rovigo del 19.02.1985 rep.n.25029, registrato a Rovigo il 22.02.1985 n.376 serie II, con il quale i Sigg. Tenan Mario e Libanoro Franca proprietari dell'immobile censito in Catasto con il mapp.163 del fg.6 del Comune di Rovigo, Censuario di Borsea e la Società Mobilificio Tenan M & C s.n.c. proprietaria dell'immobile censito in Catasto con il mapp.65 (ex 65/a) del fg.6 del Comune di Rovigo, Censuario di Borsea, per l'ottenimento di concessione edilizia per ampliamento di fabbricato industriale, hanno sottoposto a vincolo di non edificazione i mappali sopra evidenziati per la superficie corrispondente alla superficie coperta da costruire, relativa al progetto U.T.n.615 – P.G.n.7630/1984.

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

4.2.1 Iscrizioni: (all.n.5.2)

Ipoteca volontaria - attiva

iscrizione contro del 22.04.2009 – R.P.n.741 – R.G.n.3693

a favore di **Banca Adige Po Credito Cooperativo Lusia – Società Cooperativa**

a carico della ditta **Luigi Sartori s.r.l.** sulla quota di 1/1 della p.p. sui beni censiti al C.F. del Comune di Rovigo, fg.BO/6, mapp.163 sub.1 ed al C.T. del Comune di Rovigo, Sezione C (Borsea), fg.6, mapp.163, E.U., sup. are 82.24

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

importo ipoteca: €.2.000.000,00 - importo capitale: €.1.000.000,00 – durata 10 anni

atto Notaio E.Di Maggio di Stanghella (PD) del 16.04.2009 rep.n.4612/2400

- **In data 13.06.2011 R.P.n.1114 – R.G.n.5695**, è stata eseguita annotazione a seguito di Atto Notaio E.Di Maggio di Stanghella (PD) del 06.06.2011 rep.n.5466/3110, con il quale è stata ridefinita la scadenza del mutuo in anni 12 (originariamente di anni 10) e, quindi, con ultima scadenza al 16.04.2021;
- **In data 07.07.2014 R.P.n.615 – R.G.n.4182**, è stata eseguita annotazione a seguito di Atto Notaio G.Morena di Rovigo del 06.06.2014 rep.n.2304/1789, con il quale è stata prorogata la scadenza del mutuo di un numero di rate pari a quelle sospese (rate sospese dal 16.06.2014 al 16.05.2015);
- **In data 28.12.2015 R.P.n.1336 – R.G.n.9612**, è stata eseguita annotazione a seguito di Atto Notaio G.Morena di Rovigo del 27.11.2015 rep.n.4747/3834, con il quale è stata modificata la durata residua del mutuo dai 78 mesi rimanenti a 138 mesi;
- **In data 19.04.2019 R.P.n.692 – R.G.n.3588**, è stata eseguita annotazione a seguito di Atto Notaio G.Morena di Rovigo del 15.04.2019 rep.n.14083/12035, con il quale è stata modificata la durata residua del mutuo dai 97 mesi rimanenti a 145 mesi;

Ipoteca volontaria - attiva

iscrizione contro del 09.06.2011 – R.P.n.1028 – R.G.n.5531

a favore di **Banca Adige Po Credito Cooperativo Lusia – Società Cooperativa**

a carico della ditta **Luigi Sartori s.r.l.** sulla quota di 1/1 della p.p. sui beni censiti al C.F. del Comune di Rovigo, fg.BO/6, mapp.163 sub.1 ed al C.T. del Comune di Rovigo, Sezione C (Borsea), fg.6, mapp.163, E.U., sup. are 82.24

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

importo ipoteca: €.800.000,00 - importo capitale: €.400.000,00 – durata 10 anni

atto Notaio E.Di Maggio di Stanghella (PD) del 06.06.2011 rep.n.5467/3111

- **In data 07.07.2014 R.P.n.616 – R.G.n.4183**, è stata eseguita annotazione a seguito di Atto Notaio G.Morena di Rovigo del 06.06.2014 rep.n.2305/1790, con il quale è stata prorogata la scadenza del mutuo di un numero di rate pari a quelle sospese (rate sospese dal 06.06.2014 al 06.05.2015);
- **In data 28.12.2015 R.P.n.1337 – R.G.n.9613**, è stata eseguita annotazione a seguito di Atto Notaio G.Morena di Rovigo del 27.11.2015 rep.n.4748/3835, con il quale è stata modificata la durata residua del mutuo da 79 mesi a 139 mesi;
- **In data 19.04.2019 R.P.n.693 – R.G.n.3589**, è stata eseguita annotazione a seguito di Atto Notaio G.Morena di Rovigo del 15.04.2019 rep.n.14084/12036, con il quale è stata modificata la durata residua del mutuo dai 98 mesi rimanenti a 146 mesi;

Ipoteca volontaria - attiva

iscrizione contro del 18.04.2019 – R.P.n.464 – R.G.n.3532

a favore di **Banca Adria Colli Euganei – Credito Cooperativo - Società Cooperativa**

a carico della ditta **Luigi Sartori s.r.l.** sulla quota di 1/1 della p.p. sui beni censiti al C.F. del Comune di Rovigo, fg.BO/6, mapp.163 sub.1 ed al C.T. del Comune di Rovigo, Sezione C (Borsea), fg.6, mapp.163, E.U., sup. are 82.24

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

importo ipoteca: €.260.000,00 - importo capitale: €.130.000,00 – durata 5 anni

atto Notaio G.Morena di Rovigo del 15.04.2019 rep.n.14082/12034

4.2.2 Sentenza di apertura liquidazione giudiziale (all.n.5.3)

trascrizione contro del 27.05.2025 - R.P.3276 - R.G.4493

a favore della **massa dei creditori della liquidazione giudiziale della Elle-Esse s.r.l.**

a carico di **Elle-Esse s.r.l. in liquidazione** sulla quota di 1/1 della p.p. sui beni censiti al C.F. del Comune di Rovigo, fg.BO/6, mapp.163 sub.1 ed al C.T. del Comune di Rovigo, Sezione C (Borsea), fg.6, mapp.163, E.U., sup. are 82.24

derivante da atto giudiziario del Tribunale di Rovigo in data 28.04.2025 rep.n.26/2025

4.2.3 Altre trascrizioni (servitù): (all.n.5.4)

► **in data 12.08.1971 R.P.n.3071 – R.G.n.3751**, è stato trascritto l'atto di costituzione di servitù autenticato nelle firme dal Notaio T.Ferrari di Rovigo in data 04.06.1961 rep.n.20010 e 30.07.1971 rep.n.21161, registrato a Rovigo il 06.08.1971 ai nn.9574 e 9574/1, con il quale, le originarie proprietarie hanno costituito, a favore della SNAM, servitù di gasdotto-derivazione zona industriale di Rovigo, sui mappali al tempo identificati in Catasto con i mapp.65 e 43 del fg.6 del Comune di Rovigo, Censuario di Borsea.

All'atto visionato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rovigo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non è allegato alcun elaborato grafico dimostrativo della servitù costituita.

► **in data 21.10.1974 R.P.4302 – R.G.5334**, è stato trascritto l'atto di costituzione di servitù autenticato dal Notaio F.Castellani di Rovigo del 11.10.1974 rep.n.4976, registrato a Rovigo il 16.10.1974 al n.8725, mod.II, vol.273, con il quale i Sigg.Tenan Mario e Sichirollo Vittorino hanno costituito a favore dell'Enel una servitù di elettrodotto gravante sull'immobile distinto in Catasto con il mapp.65 del fg.6 del Comune di Rovigo, Censuario di Borsea.

All'atto visionato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rovigo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non è allegato alcun elaborato grafico dimostrativo della servitù costituita.

► **in data 18.04.2001 R.P.2546 – R.G.3465**, è stata trascritta la scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio S.Breseghello di Rovigo del 06.04.2001 rep.n.23872, con la quale la ditta Luigi Sartori s.r.l. ha costituito a favore dell'ENEL sugli immobili censiti al Catasto Terreni con i mapp.163 e 226 del Comune di Rovigo, Censuario di Borsea, la servitù (come si legge nel quadro D della nota di trascrizione) *"relativa alla linea aerea a media tensione denominata derivazione per ptp Braiole e linea a bassa tensione in cavo sotterraneo in uscita dallo stesso il cui tracciato e' evidenziato sulla planimetria allegata al titolo. L'elettrodotto in cavo sotterraneo posato ad una profondità di ml 1 e' costituito da n. 1 cavo sotterraneo ed i sostegni dell'elettrodotto aereo sono del tipo monostelo in c.a.c. ed i conduttori aerei sono in numero di tre."* (all.n.6)

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nelle date del 26.06.2025 - 01.07.2025 - 05.08.2025 – 06.08.2025 – 08-10-2025 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rovigo – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare, sono state effettuate le visure e gli aggiornamenti della documentazione ipo-catastale riferito alle date suindicate.

A carico della ditta in liquidazione giudiziale non sono emerse nuove formalità oltre a quelle sopra evidenziate, né variazioni catastali dei beni acquisiti dalla procedura.

4.3 Misure Penali

Non conosciute

5.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale

- ▶ Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non ricorre il caso
- ▶ Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia da ritenersi a carico dell'eventuale aggiudicatario: non ricorre il caso
- ▶ Millesimi di proprietà: non ricorre il caso
- ▶ Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si
- ▶ Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---
- ▶ Attestazione Prestazione Energetica: ---
- ▶ Indice di prestazione energetica: ---
- ▶ Note indice di prestazione energetica: ---
- ▶ Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (all.n.7)

In premessa si precisa che sui beni pignorati non risultano esservi vincoli di diritto pubblico, se non quelli derivanti dal P.R.G. vigente e nemmeno diritti reali di godimento a favore di terzi, eccetto le servitù sopra evidenziate.

Titolare/Proprietario:

**Elle-Esse s.r.l. in liquidazione con sede in Rovigo - c.f. 00042050294 proprietà 1/1
dal 25.11.2024 ad oggi**

In forza di atto di mutamento di denominazione di impresa, Notaio P.Castellani di Rovigo del 25/11/2024 rep.n.83890, registrato a Rovigo il 27.11.2025 n.8540 Volume 1T - Nota presentata con Modello Unico n. 272.1/2024 - Pratica n. RO0061145 in atti dal 28/11/2024

Titolare/Proprietario:

**Luigi Sartori s.r.l. con sede in Rovigo - c.f. 00042050294 - proprietà 1/1
dal 27.01.1995 (ante ventennio) al 25.11.2024**

In forza di atto di compravendita Notaio P.Merlo di Rovigo del 27.01.1985 rep.n.41540/8396, registrato a Rovigo il 15.02.1995 al n.248 serie 1/V, trascritto a Rovigo il 14.02.1995 R.P.958 – R.G.1269.

Con detto atto la ditta sopra evidenziata ha acquistato dalla Società Italiana Popolare per il Leasing – Italease S.p.A. con sede in Milano, il complesso industriale costituito da capannoni con annessi locali adibiti a cabina elettrica, camera compressori aria, centrale termica, refettorio e servizi igienici ed area di pertinenza, il tutto in Via Martiri di Belfiore, descritto al C.F. al fg.BO/6 mapp.226 (capannone costituito da due laboratori, due anti bagno, due bagni, un ripostiglio e due uffici) e mapp.163 di Categ.C/3.

7.PRATICHE EDILIZIE: (all.n.8)

A seguito dell'istanza di accesso agli atti effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo, sono state reperite le pratiche sotto riportate:

Numero pratica: UT_1972_1156

Intestazione: Tenan Mario e Sichirollo Vittorino
Tipo pratica: Licenza edilizia
Per lavori: costruzione di fabbricato ad uso laboratorio artigiano
Presentazione in data: 18.12.1972
Protocollo: n.20332 del 19.12.1972
Rilasciata in data: 23.02.1973

All'interno della pratica sono stati reperiti il nulla osta del Comando dei VV.FF. di Rovigo e la relazione tecnica inerente la centrale termica.

Numero pratica: UT_1973_0742

Intestazione: Tenan Mario e Sichirollo Vittorino
Tipo pratica: Licenza edilizia
Per lavori: di variante alla licenza edilizia prot.n.20332/72 – U.T.n.1156/72
Presentazione in data: 03.08.1973
Protocollo: n.8877
Rilasciata in data: 25.01.1974

Numero pratica: UT_1975_0367

Intestazione: Tenan Mario e Sichirollo Vittorino
Tipo pratica: Licenza edilizia

Per lavori: ampliamento di fabbricato ad uso servizi
Presentazione in data: 15.05.1975
Protocollo: n.4983 del 16.05.1975
Rilasciata in data: 02.09.1975

Numero pratica: **UT_ 1978_1011**
Intestazione: Tenan Mario e Sichirolo Vittorio
Tipo pratica: Concessione accessi carrai e pedonali
Per lavori: realizzazione recinzione
Presentazione in data: 24.11.1978
Protocollo: n.14142
Rilasciata in data: Concessione n.48 del 25.01.1980

Numero pratica: **UT_ 1979_1016**
Intestazione istanza: Tenan Mario e Sichirolo Vittorio
Tipo pratica: concessione edilizia
Per lavori: ampliamento capannone industriale e costruzione fabbricato di civile abitazione ed uffici
Presentazione in data: 28.12.1979
Protocollo: n.15686 del 29.12.1979
Rilasciata in data: 11.12.1981 a Tenan Mario e Libanoro Franca – C.E.n.583
All'interno della pratica sono stati reperiti il nulla osta del Comando dei VV.FF. di Rovigo, la relazione tecnica economica, la relazione tecnica, copia della convenzione edilizia e della relativa nota trascrizione.

Numero pratica: **UT_ 1984_0615**
Intestazione: Tenan Mario - Sichirolo Vittorio – Mobilificio Tenan M e C. snc
Tipo pratica: Concessione edilizia
Per lavori: ampliamento e modifiche fabbricato ad uso artigianale
Presentazione in data: 15.06.1984
Protocollo: n.7630 del 16.06.1984
Rilasciata in data: 10.06.1985 – C.E.n.267
All'interno della pratica sono stati reperiti la dichiarazione di inizio e fine lavori, copia dell'atto di vincolo di non edificazione e della relativa nota di trascrizione, la relazione tecnica e la dichiarazione in merito allo Scolo Valdentro. Nella dichiarazione di inizio e termine lavori è anche indicato che era stata depositata la denuncia delle strutture in cemento armato ai sensi della L.n.1086/71, ma della stessa non è stata rilasciata documentazione.

Numero pratica: **UT_ 1986_5489**
Intestazione: Tenan Mario snc di Tenan Mario e C.
Tipo pratica: Concessione edilizia a sanatoria
Per lavori: costruzione di un magazzino per deposito legname e di un deposito vernici
Presentazione in data: 30.08.1986
Protocollo: n.16540 del 03.09.1986
Rilasciata in data: 21.06.1991 – C.E.a sanatoria n.2767

Numero pratica: **UT_ 1987_1426**
Intestazione: Tenan M. e C. snc
Tipo pratica: Concessione accessi carrai e pedonali
Per lavori: costruzione di recinzione e tombinatura fosso
Presentazione in data: 31.10.1987
Protocollo: n.15107 del 03.11.1987
Rilasciata in data: 12.02.1988 - Concessione n.96

Numero pratica: **UT_ 1987_1634**
Intestazione: Tenan M. e C. snc
Tipo pratica: Concessione edilizia
Per lavori: variante alla C.E.n.583/81 e n.267/85

Presentazione in data: 29.12.1987
Protocollo: n.17499 del 30.12.1987
Rilasciata in data: 25.11.1988 – C.E.n.824
All'interno della pratica sono state reperite la richiesta del certificato di agibilità depositata in data 09.10.1989 Prot.n.14587 del 11.10.1989 e la dichiarazione del Comune di Rovigo del 24.09.1991, con la quale viene precisata la richiesta di documenti integrativi in data 18.11.1989 che non risultavano essere ancora stati prodotti.

Numero pratica: UT_ 1995_396

Intestazione: Sartori Paolo in qualità di legale rappresentante della Sartori Luigi srl
Tipo pratica: comunicazione ai sensi della sentenza della Corte Costituzionale n.73 del 28 gennaio ed 11 febbraio 1991
Per lavori: cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale senza opere a ciò preordinate
Presentazione in data: 22.03.1995
Protocollo: n.5146 del 24.03.1995
Rilasciata in data: ---

Numero pratica: UT_ 1995_655

Intestazione: Sartori Paolo in qualità di legale rappresentante della Sartori Luigi srl
Tipo pratica: Concessione edilizia
Per lavori: ristrutturazione capannone commerciale esistente con modifica ai prospetti
Presentazione in data: 03.05.1995
Protocollo: n.7468 del 03.05.1995
Rilasciata in data: 07.11.1995 C.E.n.609
All'interno della pratica sono stati reperiti anche i pareri SPISAL ed ULSS di Rovigo, la relazione tecnica sulle reti tecnologiche esistenti e quella resa ai sensi della L.n.46/90.

Numero pratica: UT_ 1995_820

Intestazione: Sartori Paolo in qualità di legale rappresentante della Sartori Luigi srl
Tipo pratica: Comunicazione ai sensi dell'art.8 del D.L.n.193/95
Per lavori: opere interne
Presentazione in data: 06.06.1995
Protocollo: n.9473 del 10.06.1995
Presa d'atto in data: 23.06.1995
All'interno della pratica è stata reperita anche la relazione asseverata inerente le opere da eseguire.

Numero pratica: UT_ 2000_327

Intestazione: Luigi Sartori srl
Tipo pratica: Concessione edilizia a sanatoria parziale
Per lavori: opere in difformità alla licenza edilizia U.T.1634/87
Presentazione in data: 14.03.2000
Protocollo: n.7100
Rilasciata in data: 18.07.2000 – C.E.n.313
All'interno della pratica sono state reperite anche la relazione impianti elettrici, elaborato grafico inerente l'impianto elettrico, la relazione tecnica, il parere ULSS di Rovigo e la richiesta di proroga di anni 1 alla scadenza della concessione summenzionata, al fine di poter realizzare le opere necessarie per il rilascio del certificato di prevenzione incendi definitivo. Proroga assentita in data 07.08.2003.
Non sono stati reperiti e nemmeno consegnati assieme ai titoli edilizi sopra elencati, il certificato di prevenzione incendi, il certificato di collaudo ed il certificato di agibilità.
Quanto al titolo edilizio in oggetto, si evidenzia che nella concessione edilizia a sanatoria parziale è indicato che la stessa è stata rilasciata per un opificio artigianale, quando invece, in data 22.03.1995 (come sopra riportato), per lo stesso immobile risulta essere stata depositata comunicazione di cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale senza opere a ciò preordinate.
Dal 22.03.1995 al 18.07.2000 (a seguito della documentazione fornita dal Comune di Rovigo) non emerge l'inoltrò di ulteriori e successive comunicazioni di cambio d'uso da commerciale ad artigianale.

Nel merito della destinazione d'uso da doversi ritenere legittima alla data attuale, sono state assunte necessarie ed opportune indicazioni (seppur solo verbali) dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo, secondo il quale la destinazione legittima è da reputarsi quella commerciale.

A seguito di ciò, però, la concessione edilizia a sanatoria n.313 del 18.07.2000, rilasciata per un opificio artigianale, dovrà essere rettificata, poiché il contributo di concessione (oneri di urbanizzazione primari e secondari e costo di costruzione) a suo tempo versato, dovrà essere integrato.

L'integrazione suddetta risulta dovuta in quanto la destinazione artigianale, indicata nel titolo edilizio summenzionato, sconta parametri unitari degli oneri di urbanizzazione inferiori rispetto a quelli della destinazione commerciale, mentre risulta essere completamente esente dal versamento del costo di costruzione.

Si precisa, infine, che per l'immobile in oggetto, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo, risultano essere state presentate altre due pratiche edilizie che, in base a quanto riferito dall'Ufficio medesimo, non hanno avuto seguito e, pertanto, da **ritenersi decadute**.

Nel dettaglio:

- ▶ Pratica U.T.n.1234/86 – per realizzazione di nuovo silos in aggiunta a quello già esistente, per la quale era stata richiesta integrazione con il nulla osta dei Vigili del Fuoco, mai depositato;
- ▶ Pratica U.T.n.662/2013 – per installazione impianto fotovoltaico sulla copertura, per la quale era stata richiesta la sostituzione della D.I.A. con S.C.I.A. (mai depositata) ed integrazione con la documentazione (anche questa non presentata) inerente il DM 22.01.2008 n.37, il modello informativo del fotovoltaico come da allegato C DGR Veneto del 15.05.2012, i sistemi di accesso alla copertura e la relazione tecnico-strutturale.

Conformità edilizia:

Dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati nelle date 11.07.2025 e 16.09.2025 e la rappresentazione riportata sugli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi sopra evidenziati, è emerso quanto segue:

1. lievi difformità nelle dimensioni del sedime del fabbricato principale e dei locali interni ad uso deposito/magazzino;
2. incongruenze nelle altezze utili interne dei locali del fabbricato principale;
3. realizzazione di partizioni interne non strutturali all'interno dei locali deposito/magazzino;
4. chiusura di porta interna tra corpo uffici e locali del capannone;
5. non presenza della originaria tettoia posta tra i due corpi accessori retrostanti il fabbricato principale;
6. C.E. in sanatoria n.313/2000 da rettificare, poiché rilasciata per opificio artigianale e non per fabbricato commerciale.
7. recinzione fronte strada realizzata in difformità dell'autorizzazione n.48 del 25.01.1980, UT_1978_1011, poiché in loco sulla stessa sono presenti un cancello carraio ed uno pedonale, mentre nell'elaborato grafico allegato al titolo edilizio sono rappresentati due carrai.

Nel merito della conformità edilizia si evidenzia che:

- a) le pregiudiziali alla regolarità edilizia contraddistinte ai progressivi 1-2, appaiono rientrare nelle tolleranze dell'art.34 bis del DPR 380/01 e, pertanto, non costituire illecito edilizio;
- b) quelle riportate ai punti 3, 4, 5 e 7 (**all.n.9**), appaiono essere sanabili con accertamento di conformità ai sensi del D.P.R.n.380/01 e ss.mm.ii, previa puntuale verifica con l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo.
- c) la rettifica di cui al punto 6, a seguito del confronto con il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo, appare regolarizzabile mediante il conguaglio del versamento pari al doppio del contributo di concessione oltre interessi (trattandosi di concessione edilizia a sanatoria) e successiva richiesta del certificato di agibilità, non presente tra la documentazione fornita dal Comune di Rovigo a seguito della formale richiesta di accesso agli atti.

Per la regolarizzazione delle difformità richiamate ai punti **b.** e **c.**, sono stati quantificati i costi ad esse relativi, stimandoli indicativamente, ma non esaustivamente, in €55.000,00 circa (comprensivi di spese tecniche, accessorie di legge, diritti catastali e comunali, sanzioni amministrative e conguaglio del contributo di concessione), poi detratti dal valore di mercato stimato.

Si precisa, infine, che l'importo summenzionato potrà essere soggetto ad eventuali rettifiche e/o conguagli

(sia in più che in meno) a seguito di una più dettagliata ed approfondita analisi istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico.

Non escludendo la possibilità di interpretazioni dissimili da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale dovute anche all'eventuale entrata in vigore di nuove e/o diverse normative, lo scrivente non assume alcuna responsabilità in merito alla regolarizzazione delle opere nei termini sopra descritti e, pertanto, sarà cura dell'eventuale aggiudicatario effettuare una verifica preventiva presso l'U.T. Comunale competente.

Nel caso vi dovessero essere costi di regolarizzazione maggiori rispetto a quelli indicati (derivanti da quanto sopra evidenziato), gli stessi devono comunque intendersi compensati, a garanzia dell'eventuale aggiudicatario, anche dall'abbattimento del valore di stima pari al 15% (come definito al successo paragrafo 8), applicato per assenza di garanzia per vizi eventualmente.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica: (all.n.10)

Strumento urbanistico approvato:

Piano degli Interventi

Zona omogenea:

prevalentemente
e marginalmente

ZONA D1 Produttiva - art. 67 N.T.O.

ZONA D5A - Zona per Attrezzature Produttive e Portuali – Piano Particolareggiato delle Zone per Attrezzature Produttive e Portuali e succ. varianti

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

Tav. 1 P.I.- Zonizzazione -**VINCOLI**-Tutele :

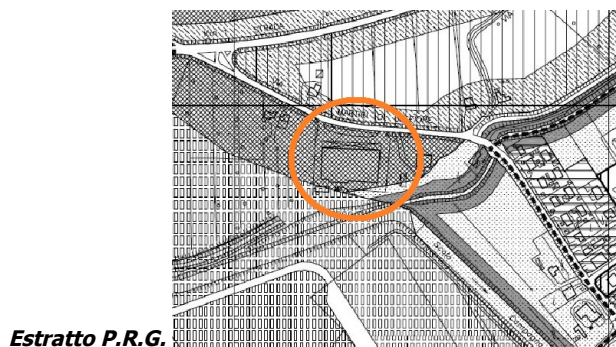
- Il mappale 163 ricade interamente in area soggetta a Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004, Art. 142, comma 1, lett. C - Corsi d'acqua – Art. 23 N.T.O.
- Il mappale 163 ricade parzialmente in fascia di Rispetto idraulico (R.D. 8 maggio 1904, n. 368; R.D.25 luglio 1904, n.523) – Art. 31 N.T.O.

Tav. 2 P.I.- Disposizioni per la Qualità Urbana, ambientale e Paesaggistica

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? No

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? No

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI



Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione (all.n.11)



Compendio immobiliare costituito da ampio fabbricato commerciale ad uso deposito/magazzino ed uffici, con corpi di fabbrica pertinenziali staccati (allo stato apparentemente non più utilizzati) ed area di pertinenza, sito in Provincia di Rovigo, Comune di Rovigo, Via Martiri di Belfiore n.124, in prossimità della "zona industriale" ubicata nella prima periferia a sud del Comune capoluogo, nella frazione di Borsea. Posizionato in zona semi-periferica, in prossimità dei centri abitati delle frazioni di Borsea e S.Apollinare, il cespite ricade in prossimità della zona industriale posta a sud del centro capoluogo, all'interno di un comprensorio caratterizzato anche dalla presenza di preesistenze insediative di tipo residenziale, dotato di tutte le infrastrutture relative alle opere di urbanizzazione primaria e sufficientemente servito da un sistema viario minore di collegamento con le principali arterie viabili (superstrada S.S.n.434, autostrada A13).

FABBRICATO PRINCIPALE

Struttura

Come si evince dalla relazione tecnica allegata alla pratica edilizia U.T.n.655/1995, il fabbricato presenta struttura portante in c.a.p., con tamponamenti perimetrali in muratura di laterizio, copertura piana realizzata con travi portanti ad Y su cui poggiano lastre di copertura ondulate in fibrocemento intervallate da lucernari in metacrilato, controsoffittatura interna con lastre di cemento e sovrastante materassino di lana di vetro. Quanto alle lastre di fibrocemento nella copertura, le stesse (poiché verosimilmente contenenti amianto), risultano essere state debitamente ricoperte con lamine metalliche.

La porzione ad uso uffici presenta partizioni interne parte in laterizio, parte in cartongesso e parte con pareti mobili in alluminio e vetro, soffitto in latero-cemento, parzialmente controsoffittato con elementi in cartongesso.

Lo stato di conservazione e manutenzione delle strutture è da ritenersi buono.

Finiture esterne

Tamponamenti perimetrali finiti ad intonaco successivamente tinteggiato, serramenti di finestre zona uffici in alluminio anodizzato muniti di dispositivi anti intrusione, portoni carrai e pedonali in metallo.

Lo stato di conservazione e manutenzione delle finiture è da ritenersi sufficiente.

Finiture interne

Capannone - pavimento in massetto di calcestruzzo lisciato superficialmente con trattamento antipolvere, ricoperto in materiale tipo linoleum in alcuni locali, pareti perimetrali intonacate e tinteggiate, muratura strutturali interne in laterizio, partizioni interne non strutturali parte in laterizio e parte in cartongesso, struttura della copertura con copponi a vista.

Locali w.c. - pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico.

Locali uffici - pavimento parte in materiale ceramico e parte in legno del tipo prefinito, partizioni interne in alluminio e vetro, soffitti per la maggior parte muniti di controsoffittatura in cartongesso.

Impianti

Da quanto si è potuto constatare in occasione del sopralluogo, esaminata la tipologia e la destinazione d'uso del capannone, appare chiaro l'impegno alla cura della regolarità impiantistica ed antincendio.

Considerata la tipologia degli impianti fissi, nonché la limitatezza del tempo utile ai fini di una valutazione accurata, non è possibile esprimere un puntuale parere in merito alle conformità impiantistiche.

Per gli impianti, dato che non è stata reperita alcuna documentazione relativa alla loro attuale conformità alla regola d'arte, è consigliata una loro verifica e, nel caso, un loro adeguamento alle direttive odierne.

Il capannone è dotato dei seguenti impianti:

- impianto di alimentazione elettrica, facente capo a quadri elettrici generali, con sottoquadri di zona e prese di tipo industriale con cavi su passerelle metalliche esterne;
- impianto di illuminazione dei locali deposito/magazzino realizzato con lampade rettangolari fluorescenti a soffitto;
- impianto di illuminazione degli uffici realizzato, per la maggior parte, con corpi illuminanti da incasso in controsoffitto;
- impianto di illuminazione di emergenza dotato di complessi autonomi di emergenza posti in prossimità delle uscite;
- impianto di messa a terra munito di dispersori in acciaio zincato collocati all'interno di appositi pozzetti esterni alla struttura;
- impianto idrico antincendio, con cassette a muro prive delle necessarie manichette ed idranti portatili non presenti alla data del sopralluogo;
- impianto di illuminazione esterna;
- impianto di riscaldamento garantito da aerotermini collocati a soffitto;
- impianto idrico-sanitario per i locali servizi igienici presenti nel fabbricato, regolarmente allacciati alla rete idrica ed alla rete quella fognaria pubbliche;

Le certificazioni di conformità degli impianti non sono state consegnate e nemmeno reperite presso l'U.T. del Comune di Rovigo.

Il bene non è dotato di attestato di qualificazione energetica..

Prevenzione incendi

Per ciò che riguarda la conformità, non è stata reperita alcuna certificazione in materia di prevenzione incendi.

Quanto esistente, dovrà necessariamente essere verificato ed eventualmente integrato e/o modificato dall'eventuale aggiudicatario.

Il capannone risulta dotato di idranti a muro UNI 45 mancanti però delle manichette e delle lance, di idranti portatili non tutti presenti alla data del sopralluogo e di bocchetta autopompa dei VV.F. posta in prossimità del vertice nord-ovest del lotto, per la quale è necessaria una sua verifica.

Note in merito al rinforzo sismico strutturale

Sebbene il Comune di Rovigo ricada in zona sismica 3 (zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti), per il capannone in oggetto, realizzato in tempi successivi dall'anno 1973 all'anno 1984 e ristrutturato nell'anno 1995, ai fini della stima è stata comunque considerata la circostanza di dover eseguire miglioramenti antisismici localizzati al fine di aumentare la sicurezza strutturale dell'edificio (eliminazione delle principali vulnerabilità strutturali quali i nodi trave-pilastro ed il collegamento tra trave ed elementi di copertura).

I costi di detti interventi (da ritenersi indicativi e non esaustivi e ricompresi tra quelli inerenti l'obsolescenza funzionale), sono stati tenuti in debita considerazione ai fini della determinazione del probabile valore di mercato del bene, come indicato nel tabulato allegato n.12.

Stato di manutenzione

Il complesso commerciale, in generale, versa all'attualità in uno stato di manutenzione e conservazione da ritenersi sufficiente, sebbene siano presenti accentuati fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche dalla copertura, con le conseguenti manifestazioni di degrado che si manifestano con stillicidi, efflorescenze, macchie e distacchi di intonaco lungo le pareti interne.

Per tale motivi, al probabile valore di mercato stimato, sono stati detratti i costi ritenuti necessari per la sistemazione delle porzioni di copertura deteriorate.

CORPI DI FABBRICA PERTINENZIALI, STACCATI E RETROSTANTI IL FABBRICATO PRINCIPALE

Trattasi di vetusti corpi di fabbrica realizzati alla metà degli anni '70 del secolo scorso, aventi originariamente destinazione a camera compressori aria, cabina elettrica, deposito vernici, centrale termica, locali servizi e refettorio, allo stato apparentemente non più utilizzati.

Con struttura in muratura di laterizio e manto di copertura in elementi di fibrocemento (che data la vetustà verosimilmente risultano contenere amianto), presentano uno stato di conservazione e manutenzione piuttosto scadente.

Quanto al manto di copertura in fibrocemento, per lo stesso, ai fini della stima, sono stati quantificati (in via indicativa, ma non esaustiva) i costi per una sua bonifica (sostituzione con pannellatura in lamierino metallico), detraendoli dal probabile valore di mercato stimato, come indicato nel tabulato allegato n.12.

AREA DI PERTINENZA

L'area di pertinenza, con giacitura pianegeggiante, sviluppo planimetrico trapezoidale, fabbricato disposto in posizione normale rispetto allo stesso, accessi carraio e pedonale prospicienti la strada pubblica Via Martiri di Belfiore, delimitata lungo tutto il perimetro da termini certi che ne individuano attendibilmente il sedime (lato nord pannelli con aste verticali metalliche su basamento in calcestruzzo, sui rimanenti lati rete metallica sostenuta da montanti verticali), è sistemata quasi completamente a piazzali di sosta e di manovra finiti superficialmente parte in asfalto e parte in ghiaio pressato, con area a verde e camminamento pedonale sul lato nord (fronte principale).

Limiti delle verifiche effettuate

Per quanto riguarda il sopralluogo effettuato, si precisa che nel corso del medesimo, non sono state eseguite:

- indagini in merito all'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose quali amianto, rifiuti tossici o potenzialmente tali;
- le analisi del suolo e del sottosuolo, anche collegate alla presenza delle sostanze citate al punto precedente;
- il rilievo completo dell'area;
- verifiche (come indicato anche nel paragrafo "conformità catastale") in merito all'esercizio del diritto di proprietà, senza pertanto verificare se l'esercizio del diritto viene attuato nell'ambito dei confini o se provoca eventuali violazioni del diritto di proprietà di terzi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione - 2011), Capitolo 19, indica che «il valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie commerciale computata possa essere rideterminabile mediante l'adozione di differenti criteri quali, ad esempio, il *Sistema Italiano di Misurazione* – SIM, l'Allegato C del d.P.R. 23.3.1998 n. 138, oppure la Norma Uni 10750.

Nel caso in oggetto, per la determinazione della consistenza, si è fatto riferimento al Sistema Italiano di Misurazione.

I criteri di determinazione della superficie sono i seguenti:

a) l'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) il dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- balconi (con vista), 30%;
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimessa/garage, 50%;

- posto auto coperto, 30%;

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

8.2 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tipo di consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali

verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

8.3 Calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq.
Produttivo	S.E.L.	3.010,50
Uffici	S.E.L.	658,46
Soppalco	S.E.L.	213,30
Corpi accessori retrostanti	S.E.L.	212,98
Complessivamente	S.E.L.	4.095,24
Area esterna	Sup.Cat.	8.224

8.4 Criterio di stima:

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni

valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

8.5 Basi del valore

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

➤ più probabile valore di mercato

Secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

➤ più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

8.6 Più probabile valore di mercato del fabbricato

Il probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente, è stato definito applicando il procedimento di **stima a costo di costruzione vetustato**

Detto metodo (depreciated replacement cost), secondo gli IVS ed gli EVS è inteso come la stima del valore di mercato del terreno nel suo uso corrente e del costo lordo di sostituzione (o riproduzione, o ricostruzione) dell'opera o della costruzione sovrastante, che presenta la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità ottimale alla data di stima.

Il costo di ricostruzione deprezzato è considerato un procedimento di stima accettabile per giungere ad un sostituto del valore di mercato per gli immobili ubicati in mercati limitati, per i quali non si dispone di dati di confronto.

Quanto al deprezzamento, si evidenzia che gli edifici ed i fabbricati in genere sono soggetti a un processo di deprezzamento, ossia a un processo di progressiva perdita del loro valore economico in termini reali, dovuta a:

- deterioramento fisico, derivante dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'edificio con il trascorrere del tempo e da cause accidentali;
- obsolescenza funzionale legata alla tipologia ed agli standard costruttivi dell'edificio, non più idonei alle

esigenze dei fruitori ed agli interventi che richiedono addizioni il cui valore è rappresentato dal costo dell'addizione;

- obsolescenza esterna o economica, relativa alle condizioni esterne al fabbricato ed ai cambiamenti sfavorevoli nell'ambiente economico e nella legislazione.

Le circostanze in detrazione considerate, perché non rientranti nel concetto di ordinarietà, sono rappresentate dal deterioramento fisico e dall'obsolescenza funzionale.

Nel merito:

- ▶ deterioramento fisico - la metodologia estimativa seguita prevede un deprezzamento progressivo differenziato per i costi delle opere strutturali, per quelle edili e per l'impiantistica (linee guida IVS ed EVS), poiché caratteristiche con vite utili diverse tra loro (come indicate nel tabulato di valutazione allegato);
- ▶ obsolescenza funzionale - intesa come la perdita di valore dovuto alla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito alla attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti. Nel caso in esame gli standard considerati sono la tipologia di riscaldamento, la qualità dell'isolamento termico e acustico dell'edificio, la connessione alle nuove tecnologie informatiche, l'efficienza energetica e l'assenza di accorgimenti strutturali antisismici. **(all.n.12)**

Il metodo del costo è impiegato anche per stimare il valore di mercato di una costruzione quando gli altri immobili dello stesso segmento di mercato non sono scambiati frequentemente. Se non sono disponibili le compravendite di immobili comparabili (come nel caso in esame), gli acquirenti non possono essere in grado di formulare una opinione sul valore di mercato di questi immobili. Di conseguenza, le indicazioni riguardanti i costi per acquisire e riportare a nuovo un edificio esistente o il costo deprezzato sono i migliori riferimenti per formulare un'opinione sul valore di mercato.

Per la definizione del costo di costruzione unitario cercato, è stato utilizzato l'applicativo web "CRESME", disponibile nel sito della Cassa Italiana Previdenza e Assistenza Geometri. **(all.n.13)**

L'applicativo permette di definire i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia, determinando anche il costo medio di costruzione suddiviso tra edilizia, strutture ed impianti.

Il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico messo a punto dal CRESME, dove il costo di costruzione deriva dal costo di costruzione base del modello teorico (determinato analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie), moltiplicato per tutti i fattori correttivi endogeni ed esogeni.

I fattori correttivi sono:

- endogeni - riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di eventuali volumi interrati), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico);
- 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 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).

Al costo di costruzione così stimato sono poi stati aggiunti quelli relativi agli oneri di urbanizzazione, alle spese tecniche, agli oneri finanziari ed all'utile dell'imprenditore.

Nel merito del costo di costruzione applicato, si precisa che sono stati determinati valori differenziati tra loro in base alla destinazione d'uso dei singoli corpi di fabbrica che costituiscono il complesso immobiliare oggetto della presente.

TRIBUNALE di ROVIGO
Liquidazione Giudiziale n°17/2025 - ELLE-ESSE Srl in liquidazione
Giudice Delegato: Dr.ssa Sofia Gancitano - Curatore: Avv.Giulia Sivestri
Esperto stimatore: Geom.Massimo Chiarelli

Cost Approach									
DATI				DESCRIZIONE					
superficie lotto [mq]		8.424		Volume complessivo = mc.20.347 - Costo unitario demolizione €/mc.15,00 - Costo complessivo demolizione €305.205,00 - Costo di costruzione a nuovo capannone €491,77 arrotondato ad €500,00					
prezzo unitario terreno [€/mq]		€ 37,00							
costo demolizione (virtuale)		€ 305.205,00							
Valore terreno edificato		€ 6.483,00							
Rapporto complementare		0,69%							
Categoria D'opera			Superficie (S.E.L.)/Cad	Costo unitario €/mq	Rapporto mercantile	Costo unitario ragguagliato €/mq	Costo		
1	Produttivo (anno 1973)		1.786,94	500,00	1,00	500,00	893.470,00		
2	Produttivo (anno 1979)		983,56	500,00	1,00	500,00	491.780,00		
3	Produttivo (anno 1984)		240,00	500,00	1,00	500,00	120.000,00		
4	Uffici (anno 1995)		658,46	500,00	2,50	1.250,00	823.075,00		
5	Soppalco (anno 1995)		213,30	500,00	0,15	75,00	15.997,50		
6	Locali retrostanti (anno 1975)		212,98	500,00	0,50	250,00	53.245,00		
7	Sistemazione area (anno 1978)		4.542,00	500,00	0,10	50,00	227.100,00		
			4.095,24						
Totale costo di costruzione a nuovo							€ 2.624.667,50		
DETERIORAMENTO FISICO - E' stato considerato il deprezzamento lineare per le opere strutturali ed edili, mentre per gli impianti il deprezzamento UEC									
INCIDENZA INTERVENTI			VITA UTILE DEGLI ELEMNTI COSTRUTTIVI						
Capannone	Corpi accessori		Capannone						
Strutture 37,01%	Strutture 37,01%		Strutture	vita utile - anni 70	vetustà - anni 52, anni 46, anni 41				
Impianti 12,41%	Impianti 12,41%		Impianti	vita utile - anni 35	vetustà - anni 30		(considerati rifatti nell'anno dell'acquisto 1995)		
Edilizia 50,58%	Edilizia 50,58%		Edilizia	vita utile - anni 40	vetustà - anni 30		(considerati rifatti nell'anno dell'acquisto 1995)		
Uffici			Uffici						
Strutture 35,35%			Strutture	vita utile - anni 70	vetustà - anni 30				
Impianti 14,41%			Impianti	vita utile - anni 35	vetustà - anni 30		(considerati rifatti nell'anno dell'acquisto 1995)		
Edilizia 50,24%			Edilizia	vita utile - anni 40	vetustà - anni 30		(considerati rifatti nell'anno dell'acquisto 1995)		
			%	costo		n	t	deprezzamento	
Produttivo (1)	Obsolescenza eliminabile *		formula					0,00	
	strutture(€)	37,01%	a	330.673,25	70,00	52,00	245.642,98	OK	10%
	impianti(€)	12,41%	b	110.879,63	35,00	30,00	85.338,59	OK	20%
	edilizia(€)	50,58%	a	451.917,13	40,00	30,00	338.937,84	OK	70%
	Risultato(€)	100,00%		893.470,00	TOT. DEPREZZAMENTI 1		669.919,41		100%
			%	costo		n	t	deprezzamento	
Produttivo (2)	Obsolescenza eliminabile *		formula					0,00	
	strutture(€)	37,01%	a	182.007,78	70,00	46,00	119.605,11	OK	10%
	impianti(€)	12,41%	b	61.029,90	35,00	30,00	46.971,71	OK	20%
	edilizia(€)	50,58%	a	248.742,32	40,00	30,00	186.556,74	OK	70%
	Risultato(€)	100,00%		491.780,00	TOT. DEPREZZAMENTI 2		353.133,56		100%
			%	costo		n	t	deprezzamento	
Produttivo (3)	Obsolescenza eliminabile *		formula					0,00	
	strutture(€)	37,01%	a	44.412,00	70,00	41,00	26.012,74	OK	80%
	impianti(€)	12,41%	b	14.892,00	35,00	30,00	11.461,64	OK	10%
	edilizia(€)	50,58%	a	60.696,00	40,00	30,00	45.522,00	OK	10%
	Risultato(€)	100,00%		120.000,00	TOT. DEPREZZAMENTI 3		82.996,38		100%
			%	costo		n	t	deprezzamento	
Uffici (4)	Obsolescenza eliminabile *		formula					0,00	
	strutture(€)	35,35%	a	290.957,01	70,00	30,00	124.695,86	OK	10%
	impianti(€)	14,41%	b	118.605,11	35,00	30,00	91.284,51	OK	20%
	edilizia(€)	50,24%	a	413.512,88	40,00	30,00	310.134,66	OK	70%
	Risultato(€)	100,00%		823.075,00	TOT. DEPREZZAMENTI 4		526.115,03		100%
			%	costo		n	t	deprezzamento	
Soppalco (5)	Obsolescenza eliminabile *		formula					0,00	
	strutture(€)	37,01%	a	5.920,67	70,00	30,00	2.537,43	OK	80%
	impianti(€)	12,41%	b	1.985,29	35,00	30,00	1.527,98	OK	10%
	edilizia(€)	50,58%	a	8.091,54	40,00	30,00	6.068,65	OK	10%
	Risultato(€)	100,00%		15.997,50	TOT. DEPREZZAMENTI 5		10.134,06		100%
			%	costo		n	t	deprezzamento	
Corpi accessori retrostanti (6)	Obsolescenza eliminabile *		formula					0,00	
	strutture(€)	37,01%	a	19.705,97	70,00	50,00	14.075,70	OK	80%
	impianti(€)	12,41%	b	6.607,70	35,00	30,00	5.085,62	OK	10%
	edilizia(€)	50,58%	a	26.931,32	40,00	30,00	20.198,49	OK	10%
	Risultato(€)	100,00%		53.245,00	TOT. DEPREZZAMENTI 6		39.359,81		100%
			%	costo		n	t	deprezzamento	
Area esterna (7)	Obsolescenza eliminabile *		formula					0,00	
	strutture(€)	37,01%	a	84.049,71	70,00	47,00	56.433,38	OK	80%
	impianti(€)	12,41%	b	28.183,11	35,00	30,00	21.691,15	OK	10%
	edilizia(€)	50,58%	a	114.867,18	40,00	30,00	86.150,39	OK	10%
	Risultato(€)	100,00%		227.100,00	TOT. DEPREZZAMENTI 7		164.274,91		100%
			%	costo		n	t	deprezzamento	
TOTALE					TOT. DEPREZZAMENTI		1.845.933,17		
TOTALE					2.624.667,50		1.845.933,17		70,33%

	percentuale	Valore a nuovo	Valore deprezzato
Oneri per costruzione e urbanizzazione	2%	€ 52.493,35	€ 15.574,69
Progettazione, DL, spese ed oneri vari	8%	€ 209.973,40	€ 62.298,75
Oneri finanziari	3%	€ 78.740,03	€ 23.362,03
Totale oneri		€ 341.206,78	€ 101.235,46
Profitto del promotore(%)	20%	€ 524.933,50	€ 155.746,87
Costo costruzione		€ 3.490.807,78	€ 1.035.716,66
OBSOLESCENZA FUNZIONALE			
Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito alla attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti. Nel caso in esame tipologia di riscaldamento, la qualità dell'isolamento termico e acustico dell'edificio, la connessione alle nuove tecnologie informatiche, l'efficienza energetica e la presenza di accorgimenti strutturali antisismici. Considerato che le opere eseguite risalgono all'anno 1987, è stato assunto un deprezzamento pari al 10% del costo di costruzione delle opere eseguite			
Costo costruzione		€ 3.490.807,78	€ 1.035.716,66
A dedurre Obsolescenza funzionale 10%		€ 349.080,78	€ 103.571,67
Costo di costruzione al netto obsolescenza		€ 3.141.727,00	€ 932.144,99
		Valore a nuovo	Valore deprezzato
Valore del terreno(€)		€ 6.483,00	€ 6.483,00
Costo di costruzione(€)		€ 3.141.727,00	€ 932.144,99
Totale (€)		€ 3.148.210,00	€ 938.627,99
PROBABILE VALORE DI MERCATO A COSTO DI COSTRUZIONE VETUSTATO			€ 938.627,99
deduzioni			
> riparazione manto di copertura dell'intera struttura per la presenza di più zone deteriorate o prive degli elementi di copertura a causa di eventi atmosferici. La sistemazione è prevista con l'utilizzo degli elementi presenti in loco. La superficie considerata è pari al 5% di quella complessiva. Sup.complessiva mq.3.660,00 circa x 5% = supercie mq.183 x € 80,00/mq.			
			€ 14.640,00
> bonifica manto di copertura in eternit corpi accessori retrostanti il fabbricato principale			
Sup.complessiva mq.220 circa x € 70,00/mq.			€ 15.400,00
> costi di regolarizzazione catastale ed edilizia comprensiva di spese tecniche, accessori di legge e diritti catastali e comunali			
			€ 55.000,00
PROBABILE VALORE DI MERCATO A COSTO DI COSTRUZIONE VETUSTATO AL NETTO DELLE DEDUZIONI			€ 853.587,99

8.7 Più probabile valore in condizioni di vendita forzata

Detrazione maggiori costi

Detrazione, dal valore di mercato determinato in conformità con gli standard internazionali, di tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura. Questo valore deve essere temporalmente individuato perché la determinazione del valore di mercato è riferita al momento nel quale è effettuata la valutazione.

Il più probabile valore in condizioni di vendita forzata, pertanto, è stato ottenuto riducendo opportunamente il valore di mercato stimato per immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi eventualmente derivanti dalla verifica dello stato legittimo dell'intero fabbricato.

8.8 Highest and best use

Ai fini della determinazione del valore di mercato, il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso o quello più probabile (*HBU – highest and best use*).

L' *highest and best use*, ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile. L'UBU è, pertanto, la destinazione maggiormente redditizia e si riferisce ad utilizzazioni fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico), legalmente consentite (vincolo giuridico), finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio) ed economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico). Dalle verifiche eseguite la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di stima è quella attuale (immobile del tipo produttivo), poiché si prevede che il valore di mercato con la destinazione attuale sia quello maggiore tra i possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

8.9 Fonti di informazione:

I dati impiegati nella stima derivano da una indagine di mercato condotta dal valutatore e dalle conoscenze personali dello stesso.

I testi bibliografici di riferimento per le consultazioni sono:

- ☐ Manuale delle stime immobiliari – prof.Marco Simonotti
- ☐ Prontuario delle stime immobiliari – prof.Marco Simonotti
- ☐ Codice delle valutazioni immobiliari – Tecnoborsa
- ☐ International Valuation Standards – edizione 2013
- ☐ Direttive ABI 2015

8.10 Valutazione:

Stima a costo di costruzione vetustato (per il procedimento di stima si veda l'allegato n.12) (all.n.12)

Si precisa che il probabile valore di mercato stimato, è valido per l'immobile considerato nello stato di fatto

rilevato alla data del sopralluogo; stato di fatto che presenta difformità rispetto a quanto contenuto nei titoli edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo, per le quali sono stati indicativamente definiti i costi per la loro regolarizzazione.

Valore di mercato a costo di costruzione vetustato

I costi in deduzione sono rappresentati da:

- riparazione di parte della copertura dell'edificio principale - costo stimato in €14.640,00,
- bonifica del manto di copertura in lastre di fibrocemento dei corpi accessori – costo stimato in €15.400,00,
- regolarizzazione catastale ed urbanistico-edilizia – costo stimato in €55.000,00 (con precisazione che detto costo risulta essere onnicomprensivo come indicato nel precedente paragrafo "conformità edilizia".

Complessivamente i costi in deduzione ammontano ad €85.040,00

Valore di mercato stimato		
Destinazione	Parametro	Superficie reale mq.
Locali ad uso produttivo	S.E.L.	3.010,50
Locali ad uso uffici	S.E.L.	658,46
Soppalco	S.E.L.	213,30
Corpi accessori retrostanti	S.E.L.	212,98
Complessivamente	S.E.L.	4.095,24
Area di pertinenza	Superf.catastale	8.424,00
Valore di mercato stimato		€938.627,99

Costi in deduzione	€ 85.040,00
---------------------------	--------------------

Valore di mercato stimato al netto delle deduzioni	€853.587,99
---	--------------------

8.11 Adeguamenti e correzioni della stima:	
a. Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi	€128.038,20

8.12 Prezzo base d'asta	
al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova	€725.550,79
8.13 PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO PER DIFETTO	€725.000,00

8.14 Dichiarazione di rispondenza

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti dal committente e dagli uffici pubblici e messi a disposizione al perito.

Il perito valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto;
- l'elaborato peritale è stato redatto ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI del 07.11.2010;
- il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation

Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.

Allegati:

- 01) estratto di mappa
- 02) visure Catasto Terreni e Catasto Fabbricati
- 03) planimetria catastale
- 04) dichiarazione Ufficio del Registro di Rovigo
- 05) aggiornamento visure Servizio Pubblicità Immobiliare di Rovigo
 - 05.1) Atti di asservimento urbanistico
 - 05.2) Iscrizioni
 - 05.3) Sentenza di apertura liquidazione giudiziale
 - 05.4) Altre trascrizioni (servitù)
- 06) schema servitù come da atto Notaio S.Breseghello del 06.04.2001 rep.n.23872 trascritto in data 18.04.2001 R.P.2546 – R.G.3465
- 07) titoli di provenienza
- 08) pratiche edilizie
- 09) elaborato grafico con difformità riscontrate
- 10) certificato di destinazione urbanistica
- 11) documentazione fotografica
- 12) tabulato di valutazione
- 13) costo di costruzione CRESME

Rovigo 14.10.2025

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Chiarelli

