

TRIBUNALE DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA: PALATINO SPV s.r.l.

CONTRO : XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. 56/2022

Data udienza ex art. 569 c.p.c. **10 novembre 2023 ore 9:45**

Giudice : **Dott. PESOLI MARCO**

Custode: **Dott. Tivaldo Giovanni**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNO

aggiornamento al 24/10/2023

Esperto alla stima: Codice fiscale: Partita IVA: Sudio in : Telefono e fax: Mobile: Email: Pec:	Geom. FERRARI CATERINA FRR CRN 65L56 D548O 01036570297 Via F. Fellini, 15 - 45034 Canaro (RO) 0425 440060 334 6401297 caterinaferrari65@gmail.com caterina.ferrari@geopec.it
ISCRITTA AL COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI & G.L. DI ROVIGO:	N° 1299
ISCRITTA AL REGISTRO EUROPEO VALUTATORI : 	N° - REV-IT/CNGeGL/2020/15
CERTIFICATA UNI 11558:2018 (UNI PdR 19:2016)  	Reg. N° 0216_VI



LOTTO UNO

L'aggiornamento della perizia riguarda esclusivamente il n° di protocollo dell'aggiornamento catastale Docfa in quanto l'Ufficio del Territorio ha annullato la pratica precedente e si è reso necessaria la nuova presentazione, tutto il resto viene riconfermato.

INDICE SINTETICO

Via Roma s.n.c. - Guarda Veneta (RO)

1.	Categoria: edificio civile - costruito per esigenze Residenziali
----	---

Trattasi di edificio residenziale di nuova costruzione edificato con Permesso di Costruire rilasciato nel 2008 i cui lavori non risultano ultimati. Lo stato dei lavori è al grezzo, le strutture portanti risultano completate, le pareti esterne sono intonacate e il manto di copertura posato, mentre l'interno è privo di tramezzature, impianti, intonaci, pavimenti, serramenti ecc. I lavori sono fermi da molti anni, e ad oggi pare che nessuno abbia mai sorvegliato la struttura, che presenta infiltrazioni di acqua meteorica dalle forometrie lasciate completamente aperte. L'immobile si trova sulla Via Roma, in direzione di Pontecchio a circa mt 500 dalla sede comunale. La zona è residenziale con edifici costruiti dall'ex IACP / INA risalenti agli anni 50/60, mentre una nuova zona residenziale è stata edificata a Nord.

Dati catastali - Catasto fabbricati - Comune di GUARDA VENETA

Intestazione

Proprietario 1/1

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani/Mq	R.C.
-	8	78	4	-	F/3	-	-	-
-	8	78	5	-	F/3	-	-	-
-	8	78	6	-	F/3	-	-	-
-	8	78	7	-	F/3	-	-	-

Indirizzo: Via Roma - P.T.

Nota:) Docfa di variazione **Prot. N° RO0034473/2023**Elaborato Planimetrico: Prot. **RO0034473/2023**

Confini:) Nord: Mappale 78 sub. 9 corte comune bcnc & mappale 78 sub. 3 - mappale 12 sub. 9 e 11

Est-Sud-Ovest: Mappale 78 sub 9 corte comune bcnc

Intestazione

Partita A

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani/Mq	R.C.
-	8	78	8	-	bcnc			

Nota:) Bene comune non censibile ai sub. 6 e 7 - Vano scala

Indirizzo: Via Roma - P.T. e 1

Elaborato Planimetrico: Prot. **RO0034473/2023**

Confini:) Nord: Mappale 78 sub. 4

Est: Mappale 78 sub. 5

Sud : Mappale 78 sub. 9 corte comune bcnc

Ovest: Mappale 78 sub. 4

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani/Mq	R.C.
-	8	78	9	-	bcnc			

Nota:) bene comune non censibile ai sub 4, 5, 6, 7 - corte comune

Indirizzo: Via Roma - P.T.

Elaborato Planimetrico: Prot. **RO0034473/2023**

Confini:) Nord: Mappale 12 e Mappale 78 sub. 3

Est: Via Roma

Sud : Mappale 84

Ovest: Mappale 132

Dati catastali - Catasto terreni - Comune di GUARDA VENETA

Intestazione

PARTITA 1

LOTTO UNO

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
-	8	78	-	Ente Urb.	-	778	0	0

Deriva:) Dal mappale 78 dei Terreni per Tipo Mappale Prot. 32977/2023 che comprende il mappale 14

Confini:) Nord: Mappale 12
 Est: Via Roma
 Sud : Mappale 84
 Ovest: Mappale 132

2. Stato di possesso

Libero L'edificio è in fase di costruzione allo stato "grezzo", i lavori sono sospesi da anni

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

L' edificio è a destinazione plurifamiliare, con parti comuni (area scoperta - vano scala, ecc) pertanto il grado richiesto dalla normativa vigente in ambito dell'abbattimento delle barriere architettoniche consta nell'Accessibilità e visitabilità degli spazi di relazione. Dovrà essere previsto idoneo mezzo di sollevamento per rendere accessibile il piano primo, e progettato percorsi esterni privi di barriere architettoniche.

4. Creditori iscritti

Equitalia Nord S.P.A. Ora Agenzia delle Entrate - BANCA INTESA S.P.A - EQUITALIA POLIS S.P.A.

5. Comproprietari

NESSUNO

6. Continuità nelle trascrizioni

SI

7. Prezzo

Stato Libero: € 129.000,00



LOTTO UNO

BENI IN Via Roma s.n.c. - Guarda Veneta (RO)
--

Le trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completo? **SI**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000 Piena Proprietà

Dati catastali - Catasto fabbricati - Comune di **GUARDA VENETA**

Intestazione

Proprietario 1/1

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
-	8	78	4	-	F/3	-	-	-
-	8	78	5	-	F/3	-	-	-
-	8	78	6	-	F/3	-	-	-
-	8	78	7	-	F/3	-	-	-

Indirizzo: Via Roma - P.T.

Nota:) **Docfa di variazione Prot. N° RO0034473/2023**

Elaborato Planimetrico: Prot. **RO0034473/2023**

Confini:) Nord: Mappale 78 sub. 9 corte comune bcnc & mappale 78 sub. 3 - mappale 12 sub. 9 e 11
Est-Sud-Ovest: Mappale 78 sub 9 corte comune bcnc

Intestazione

Partita A

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani/Mq	R.C.
-	8	78	8	-	bcnc	0	0	0

Nota:) Bene comune non censibile ai sub. 6 e 7 - Vano scala

Indirizzo: Via Roma - P.T. e 1

Elaborato Planimetrico: Prot. **RO0034473/2023**

Confini:) Nord: Mappale 78 sub. 4
Est: Mappale 78 sub. 5
Sud : Mappale 78 sub. 9 corte comune bcnc
Ovest: Mappale 78 sub. 4

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani/Mq	R.C.
-	8	78	9	-	bcnc	0	0	0

Nota:) bene comune non censibile ai sub 4, 5, 6, 7 - corte comune

Indirizzo: Via Roma - P.T.

Elaborato Planimetrico: Prot. **RO0034473/2023**

Confini:) Nord: Mappale 12 e Mappale 78 sub. 3
Est: Via Roma
Sud : Mappale 84
Ovest: Mappale 132

Dati catastali - Catasto terreni - Comune di **GUARDA VENETA**

Intestazione

PARTITA 1

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
	8	78	-	Ente Urb.	-	778	0	0

Deriva:) Dal mappale 78 dei Terreni per Tipo Mappale Prot. 32977/2023 che comprende il mappale 14

Confini:) Nord: Mappale 12
Est: Via Roma
Sud : Mappale 84
Ovest: Mappale 132



Conformità Catastale:

L'immobile per effetto del Docfa di Variazione , presentato dalla sottoscritta, risulta conforme. Trattasi di fabbricato in corso di costruzione censito alla cat catastale F3.

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

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE / ZONA)

Caratteristiche : della zona residenziale
delle zone limitrofe residenziale

Area urbanistica:

Attrazioni : paesaggistiche fiume PO
storiche:

Collegamenti: stradali: SP 33 per Adria a mt. 300 -
ferroviari / autolinee: Linea Autocorriere per Adria

Servizi offerti: scolastici: Scuola per l'infanzia e scuola primaria
bancari: Sportello Bancomat
sanitari: Farmacia, ambulatorio medico di base
commerciali: piccoli negozi al dettaglio

3. STATO DI POSSESSO

Libero L'edificio è in fase di costruzione allo stato "grezzo", i lavori sono sospesi da anni

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli:**

Alla data del deposito dell'elaborato peritale non risultano trascritte domande giudiziali o iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente

4.1.2 Convenzioni matrimoniali - provvedimento d'assegnazione casa coniugale:

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

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

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 ISCRIZIONI**

Ipoteca volontaria attiva

A favore **BANCA INTESA S.P.A. - sede Milano**

Contro [REDACTED]

Derivante da: Mutuo fondiario

Importo capitale: € 100.000,00 Importo Ipoteca: € 150.000,00

Rogito Notaio Castellani P in data 10.09.2004 Rep. 55213 /5955

iscritto a Rovigo in data 11.10.2004 NN. 10701/ 2430

Nota:)

4.2.2 PIGNORAMENTI**Pignoramento**

A favore **PALATINO SPV S.R.L. - sede Roma**

Contro [REDACTED]

Derivante da Verbale di pignoramento

A firma Ufficiale Giudiziario in data 16.02.2022 NN. 327

Trascritto a Rovigo in data 29.03.2022 NN. 2442 / 1764

4.2.3 ALTRE TRASCRIZIONI:**4.2.4 AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE IN ATTI:**

Eseguito in data: 08/10/2023

4.3 MISURE PENALI:

Dato non conosciuto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Unità immobiliare Non inserita in contesto condominiale
Il n° di condomini sarà inferiore a 8, pertanto non vi è obbligo a costituire condominio ai sensi dell'art. 1129 C.C.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

L'edificio è a destinazione plurifamiliare, con parti comuni (area scoperta - vano scala, ecc) pertanto il grado richiesto dalla normativa vigente in ambito dell'abbattimento delle barriere architettoniche consta nell'Accessibilità e visitabilità degli spazi di relazione. Dovrà essere previsto idoneo mezzo di sollevamento per rendere accessibile il piano primo, e progettato percorsi esterni privi di barriere architettoniche.

Attestazione di Prestazione Energetica - A.P.E.

Non presente

*edificio in fase di costruzione**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs.42/04*Immobile non sottoposto a vincolo storico-monumentale*Certificato Prevenzione Incendi*

Non soggetto

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Dal 29.12.2012 ad oggi**

Proprietario 1/1

Atto Compravendita

Rogito	Notaio	Carbone C.	in data	29.12.2012	Rep.	278/216
Registrato a			in data		N°	Serie
Trascritto a		Rovigo	in data	23.01.2013	NN°	808/ 495

Dal 10.09.2004 al 29.12.2012

Proprietà 001/001

Atto Compravendita

Rogito	Notaio	Castellani P.	in data	10.09.2004	Rep.	55212/	5954
Registrato a		Rovigo	in data	08.10.2004	N°2003	Serie	1T
Trascritto a		Rovigo	in data	11.10.2004	NN°	10700/	6416

Dal 28.02.2003 al 10.09.2004

Proprietà 001/002

Proprietà 001/002

Atto Compravendita in morte di

Rogito	Notaio	Viscardini	in data	28.02.2003	Rep.	107877	
Registrato a		Rovigo	in data	13.03.2003	N°389	Serie	1V
Trascritto a		Rovigo	in data	12.03.2003	NN°	2458/	1464

Dal 19.07.1999 al 28.02.2003

Proprietà 001/003

Proprietà 001/003

Proprietà 001/003

Atto Donazione



LOTTO UNO

Rogito	Notaio	Viscardini	in data	19.07.1999	Rep.	90356
Registrato a		Rovigo	in data	06.08.1999	N°1046	Serie 1V
Trascritto a		Rovigo	in data	17.08.1999	NN°	7081/ 4657

7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla richiesta di accesso agli atti presentata all'Ufficio tecnico del Comune di GUARDA VENETA sono emerse le seguenti pratiche edilizie

Numero Pratica: 47/86

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in sanatoria L.47/85

per lavori di: Costruzione di veranda e cambio d'uso da mulino a residenziale

rilasciata in data 01.07.1999 *Conc. Ed. N°* 03

Numero Pratica: 08/07

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

per lavori di: COSTRUZIONE EDIFICIO CONDOMINIALE DI 4 UNITA'

rilasciata in data 20.05.2008 *PdC N°* 04/08

Nota:) Inizio Lavori comunicato in data 18.08.2008

non risulta depositata la pratica per i cementi armati e la progettazione impianti termici i lavori non risultano ultimati

7.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Dal raffronto degli elaborati grafici allegati alle licenze edilizie/concessioni edilizie che si sono susseguite, con quanto rilevato in sede di sopralluogo si riscontrano difformità che di seguito si descrivono. Premesso che l'edificio non risulta ultimato, che il titolo edilizio è scaduto e che sarà necessario presentare nuovo PdC per l'ultimazione dei lavori, si rileva che alcune murature portanti interne sono state costruite in posizione diversa rispetto a quella indicata negli elaborati; non è stato costruito il piano primo dell'appendice in aderenza con il mappale 12.

Le Difformità summenzionate potranno essere indicate come variante in corso d'opera al momento della presentazione del nuovo PdC necessario per ultimare i lavori di costruzione

ONERI

I costi derivanti dalla presentazione del nuovo titolo edilizio, Permesso di Costruire per ultimazione lavori e Variante, consisteranno nell'aggiornamento degli oneri concessori già versati e nel compenso del tecnico, che effetto dell'assenza di un tariffario riconosciuto delle prestazioni professionali, è soggettivo pertanto si ritiene di applicare una decurtazione calcolata in % sul valore di mercato

determinato pari a: **10%**

Nota:) *La percentuale sopra riportata è da ritenersi indicativa e non esaustiva, in quanto la somma dei costi derivante dalle prestazioni professionali e degli oneri comunali, potrebbe essere superiore o inferiore per effetto della loro diversa determinazione da parte del Libero Professionista incaricato ad eseguire la pratica edilizia e del Tecnico Comunale.*

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

7.2 CONFORMITA' URBANISTICA

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

Zona Urbanistica: **B** *Residenziale*

Norme Tecniche Operative - N.T.O. che si allegano nel fascicolo allegati ed alle quali si rimanda integralmente

Immobile sottoposto a vincoli urbanistici No Vincolo

Residua potenzialità edificatoria No mc.

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



8. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO COSTRUITO PER ESIGENZE RESIDENZIALI

Trattasi di edificio residenziale di nuova costruzione edificato con Permesso di Costruire rilasciato nel 2008 i cui lavori non risultano ultimati. Lo stato dei lavori è al grezzo, le strutture portanti risultano completate, le pareti esterne sono intonacate e il manto di copertura posato, mentre l'interno è privo di tramezzature, impianti, intonaci, pavimenti, serramenti ecc. I lavori sono fermi da molti anni, e ad oggi pare che nessuno abbia mai sorvegliato la struttura, che presenta infiltrazioni di acqua meteorica dalle forometrie lasciate completamente aperte. L'immobile si trova sulla Via Roma, in direzione di Pontecchio a circa mt 500 dalla sede comunale. La zona è residenziale con edifici costruiti dall'ex IACP / INA risalenti agli anni 50/60, mentre una nuova zona residenziale è stata edificata a Nord.

Caratteristiche costruttive.

Murature: portanti laterizio portante spess cm. 25/30

tramezze non presenti

Intonaci: Interni non presenti

esterni civile liscio con malta fine

Solai: latero-cemento spess. 24

Soffitto: latero-cemento spess. 24

Tetto: latero-cemento spess. 24

Manto di copertura: tegole tipo portoghesi

Infissi: Finestre e Porte Finestre non presenti

Porta d'ingresso non presenti

Porte interne non presenti

Pavimenti: Piano terra non presenti

Piano primo non presenti

Impianti: Elettrico non presente

Riscaldamento non presente

Condizioni Generali dell'immobile:

L'immobile risulta allo stato grezzo, è necessario procedere con una prima verifica dello stato di conservazione delle murature portanti e degli intonaci esterni; a seguire il completamento delle opere murarie, degli impianti ecc. Si prescrive la verifica delle strutture portanti - fondazioni, travi in c.a., solai, ecc. in quanto non è presente la pratica relativa alla progettazione statica dell'immobile ex. L. 1086/61 e s.m.i.

8.1 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

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

Destinazione	Parametro - SEL Mq.	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale p.t.	148,00	1,00	148,00
Residenziale p.t1°	141,50	1,00	141,50
Cantina	0,00	0,40	0,00
Giardino di appartamenti	628,00		0,00
Somma		Somma	289,50



9.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO
9.1	Criterio di Stima

Caratteristiche domanda/offerta

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

- a) Privato
- b) Persona giuridica
- c) Società

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

Forma di mercato: Concorrenza Monopolistica

Fase del mercato: Recessione

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

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

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

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

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

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

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

Metodo del Market Comparison

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

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

Metodo per Costo di Costruzione

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

Metodo per capitalizzazione dei redditi

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

Trattandosi di un immobile ancora in fase di costruzione, allo stato grezzo, il metodo di stima applicabile congruo appare quello del costo di costruzione, Coast Approach, determinando il valore a nuovo dello stato



LOTTO UNO

di fatto e applicando i coefficienti di vetustà di ogni singola categoria di lavori.

Il valore che di seguito si indica è determinato in base alla Tabella A che di seguito si allega, ed alla quale si rimanda.

Valore complessivo intero		€ 172.000,00
Valore complessivo quota	1/ 1	€ 172.000,00

9.3 Adeguamenti e correzione della stima

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)		-€ 25.800,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:		€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale		€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia		-€ 17.200,00

9.4 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:		€ 129.000,00
Valore arrotondato		€ 129.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":		€ 129.000,00

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

L'Esperto alla stima - Geom. Caterina Ferrari



Canaro, li 24/10/2023



TRIBUNALE DI ROVIGO ESEC. IMM. 56/2022 - LOTTO 1

DATI	
superficie lotto [mq]	778
prezzo unitario terreno [€/mq]	50
costo per la demolizione	0
Valore terreno	€ 38.900
Rapporto complementare	22,62%

DESCRIZIONE
Trattasi di edificio plurifamiliare di n° 2 piani fuori terra, di recente edificazione i cui lavori non risultano ultimati. Lo stato dell'arte corrisponde ad un grezzo privo di tramezzature interne, impianti, serramenti e allacciamenti alle forniture energetiche.

Tipologia immobiliare	Superficie (S.E.L.)/Cad	Costo unitario mq/cad	Costo unitario		Costo
			Rap. Mercantile/cad	costo ragguagliato	
residenziale	289,50	600	1,00	600,00	€ 173.700,00
TOTALE SUP.	289,50				
Totale costo di costruzione a nuovo					€ 173.700,00

	percentuale	Importo
Oneri per costruzione e urbanizzazione	2,0%	€ 3.474,00
Progettazione, DL, spese ed oneri vari	8%	€ 13.896,00
Totale oneri		€ 17.370,00
Profitto del promotore(%)	8%	€ 13.896,00

Costo costruzione		€ 204.966,00
-------------------	--	--------------

CATEGORIE D'OPERA	%		
Opere murarie(€)	80,00%		€ 138.960,00
Impianti(€)	0,00%		€ 0,00
Rifiniture(€)	20,00%		€ 34.740,00
Risultato(€)	100,00%		€ 173.700,00

OBSOLESCENZA FUNZIONALE ELIMINABILE	perc.		FORMULA
Opere murarie(€)	€ 27.792,00	20%	deprez. Lineare a
Impianti(€)	€ 0,00	0%	deprez. UEC b
Rifiniture(€)	€ 17.370,00	50%	deprez. som.anni c
Deprezzamento OBS. FUNZ. ELIM. (€)	€ 45.162,00		

DEPERIMENTO FISICO E OBSOLESCENZA FUNZIONALE INELIMINABILI	Categoria di lavoro: OPERE MURARIE		Formula
	C = Costo di costruzione a nuovo(€)	€ 111.168,00	a
	valore residuo (%)	0%	
	n = Vita economica(anni)	80	
	t = Vetustà media(anni)	13	
	Deprezzamento OP.MUR. (€)	€ 18.064,80	

DEPERIMENTO FISICO E OBSOLESCENZA FUNZIONALE INELIMINABILI	Categoria di lavoro: IMPIANTI		Formula
	C = Costo di costruzione a nuovo(€)	€ 0,00	a
	valore residuo (%)	0%	
	n = Vita economica(anni)	25	
	t = Vetustà media(anni)	20	
	Deprezzamento IMP. (€)	€ 0,00	

DEPERIMENTO FISICO E OBSOLESCENZA FUNZIONALE INELIMINABILI	Categoria di lavoro: RIFINITURE		Formula
	C = Costo di costruzione a nuovo(€)	€ 17.370,00	a
	valore residuo (%)	0%	
	n = Vita economica(anni)	25	
	t = Vetustà media(anni)	13	
	Deprezzamento RIF. (€)	€ 9.032,40	

OBSOLESCENZA ECONOMICA (Calcolata in base al REDDITO)	R = Reddito in piena funzionalità(€)	€ 0,00
	Rr = Reddito ridotto a causa dell'obsolescenza(€)	€ 0,00
	Sc = Saggio di capitalizzazione %	1,00%
	Deprezzamento PER REDDITO (€)	€ 0,00

VALORE STIMATO(€)	Valore del terreno(€)	€ 38.900,00
	Costo di costruzione(€)	€ 204.966,00
	Totale deprezzamenti(€)	€ 72.259,20

VALORE FINALE(€)	€ 172.000,00
-------------------------	---------------------

L'esperto: Ferrari Geom. Caterina

