

## 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 DUE

aggiornamento al 24/10/2023

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



## LOTTO DUE

**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 , 419- Guarda Veneta (RO)

1.	Categoria: <b>edificio civile - costruito per esigenze residenziale</b>
----	---

Trattasi di piccolo complesso immobiliare composto da N° 3 Unità abitative dislocate nei due edifici tra loro prospicienti. In origine, quello ubicato nella zona posteriore della corte, presentava una destinazione ad accessori, oggi la sua destinazione è residenziale per effetto dei lavori di ristrutturazione eseguiti in base al Permesso di Costruzione N° 05/06 rilasciato dal Comune di Guarda Veneta in data 05/05/2006. All'attualità i lavori risultano incompleti e l'immobile versa in stato di abbandono, importanti infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzo del piano primo ha compromesso i soffitti della zona residenziale sottostante; i pavimenti del piano terra di una delle due unità immobiliari presentano importanti sollevamenti dovuti al distacco della mattonella dal sottostante massetto; i serramenti in parte sono stati vandalizzati con scarsa possibilità di ripristino. L'immobile principale, che prospetta la Via Roma, ad uso abitativo è composto da N° 1 unità immobiliare disposta su 2 piani fuori terra. Si presenta in pessimo stato di conservazione, il tetto presenta un punto crollato, i solai interni sono in legno e versano in cattivo stato di conservazione. **Non è stato possibile accedere al suo interno a causa dello stato di conservazione e per una notevole quantità di rifiuti di ogni genere accatastati in tutte le stanze, la cui rimozione resta a carico dell'aggiudicatario.**

Il complesso immobiliare 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	12	8	-	A/3	2	4,5	€ 255,65
-	8	12	9	-	A/3	2	4,5	€ 255,65
		78	3					
-	8	12	10	-	F/2	-	-	-

Indirizzo: Via Roma 419 - P.T. e 1

Planimetrie catastali :) **Docfa di variazione Prot. N° RO0034631/2023**Elaborato Planimetrico: Prot. **RO0034361/2023**

Confini:) Nord: Mappale 399

Est-Sud-Ovest: Mappale 12 sub 11 - bene comune non censibile - corte

## Intestazione

## Partita A

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani/Mq	R.C.
-	8	12	11	-	bcnc			

Nota:) Bene comune non censibile ai sub. 8 - 9 - 10 &amp; mappale 78 sub. 3

Indirizzo: Via Roma - P.T.

Elaborato Planimetrico: Prot. **RO0034361/2023**

Confini:) Nord: Mappale 399

Est: Via Roma

Sud : Mappale 78

Ovest: Mappale 131

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

## Intestazione

## PARTITA 1

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
-	8	12	-	Ente Urb.	-	639	0	0



**LOTTO DUE**

*Deriva:)* Dal mappale 12 dei Terreni per Tipo fazioneamento Prot.1905/2002 che ha generato il mappale 399  
*Confini:)* Nord: Mappale 399  
 Est: Via Roma  
 Sud : Mappale 78  
 Ovest: Mappale 131

**2. Stato di possesso**

**Libero** L'edificio è libero in pessimo stato di conservazione i lavori non sono completati

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

L' edificio è a destinazione plurifamiliare, con la sola area scoperta come parte comune, pertanto il grado richiesto dalla normativa vigente in ambito dell'abbattimento delle barriere architettoniche consta nell'Accessibilità degli spazi esterni. Dovranno essere progettati 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: € 111.000,00



## LOTTO DUE

<b>BENI IN</b> Via Roma , 419- Guarda Veneta (RO)
--

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

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>
---

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	12	8	-	A/3	2	4,5	255,65
-	8	12	9		A/3	2	4,5	255,65
		78	3					
-	8	12	10		F/2	-	-	-

Indirizzo: Via Roma 419 - P.T. e 1

Planimetrie catastali :) **Docfa di variazione Prot. N° RO0034631/2023**

Elaborato Planimetrico: Prot. **RO0034361/2023**

Confini:) Nord: Mappale 399

Est-Sud-Ovest: Mappale 12 sub 11 - bene comune non censibile - corte

Intestazione

**Partita A**

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani/Mq	R.C.
-	8	12	11	-	bcnc	0	0	0

Nota:) Bene comune non censibile ai sub. 8 - 9 - 10 & mappale 78 sub. 3

Indirizzo: Via Roma - P.T.

Elaborato Planimetrico: Prot. **RO0034361/2023**

Confini:) Nord: Mappale 399

Est: Via Roma

Sud : Mappale 78

Ovest: Mappale 131

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

Intestazione

**PARTITA 1**

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
	8	12	-	Ente Urb.	-	639	0	0

Deriva:) Dal mappale 12 dei Terreni per Tipo fazioneamento Prot.1905/2002 che ha generato il mappale 399

Confini:) Nord: Mappale 399

Est: Via Roma

Sud : Mappale 78

Ovest: Mappale 131

Conformità Catastale:

L'immobile per effetto della presentazione del Docfa di Variazione , presentato dalla sottoscritta, risulta conforme.

Per quanto sopra

**Si dichiara**

la conformità catastale

<b>2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE / ZONA)</b>
---

Caratteristiche : della zona residenziale  
delle zone limitrofe residenziale



## LOTTO DUE

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 libero in pessimo stato di conservazione i lavori non sono completati

**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:**

**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:)

**Ipoteca** legale attiva

A favore **EQUITALIA POLIS S.P.A.**

Contro [REDACTED]

Derivante da: Ipoteca legale dpr 602/73

Importo capitale: € 13.348,49 Importo Ipoteca: € 26.696,98

Rogito Equitalia Polis spa in data 15/02/2008 Rep. 102303/77

iscritto a Rovigo in data 28/02/2008 NN. 2142/ 433

Nota:)  
L'ipoteca colpisce l'ex Mappale 12 sub. 5 ora identificato con il Mappale 12 sub. 8,9,10

**Ipoteca** legale attiva

A favore **EQUITALIA POLIS S.P.A.**

Contro [REDACTED]

Derivante da: Ipoteca legale dpr 602/73

Importo capitale: € 38.670,81 Importo Ipoteca: € 77.341,62

Rogito Equitalia Polis spa in data 09/11/2012 Rep. 192695/7712

iscritto a Rovigo in data 14/11/2012 NN. 8251/ 1226



**LOTTO DUE**

*Nota:)* L'ipoteca colpisce l'ex Mappale 12 sub. 5 ora identificato con il Mappale 12 sub. 8,9,10

*Nota 2):* il Soggetto contro presenta il nome errato - [REDACTED] - anziché [REDACTED], tuttavia i dati anagrafici sono corretti ed anche il codice fiscale

**Ipoteca** legale attiva

A favore **EQUITALIA POLIS S.P.A.**

Contro [REDACTED]

Derivante da: Ipoteca legale dpr 602/73

Importo capitale: € 8.511,47 Importo Ipoteca: € 17.022,94

Rogito Equitalia Polis spa in data 09/11/2012 Rep. 192814/9912

iscritto a Rovigo in data 14/11/2012 NN. 8252/ 1227

*Nota:)* L'ipoteca colpisce l'ex Mappale 12 sub. 5 ora identificato con il Mappale 12 sub. 8,9,10

*Nota 2):* il Soggetto contro presenta il nome errato - [REDACTED] - anziché [REDACTED], tuttavia i dati anagrafici sono corretti ed anche il codice fiscale

**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 IPOCATASTALE 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 la sola area scoperta come parte comune, pertanto il grado richiesto dalla normativa vigente in ambito dell'abbattimento delle barriere architettoniche consta nell'Accessibilità degli spazi esterni. Dovranno essere progettati percorsi esterni privi di barriere architettoniche.

*Attestazione di Prestazione Energetica - A.P.E.*

Non presente

*edificio in fase di ristrutturazione*

*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**

## LOTTO DUE

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°	10699/	6415	
<b>Dal 16.12.1983 al 10.09.2004</b>								
Proprietà				2/7				
Proprietà				2/7				
Proprietà				3/7				
Atto				Estromissione				
Rogito	Notaio	Viscardini S	in data	28.02.2003	Rep.	107877		
Registrato a		Rovigo	in data	13.03.2003	N° 389	Serie	1vV	
Trascritto a		Rovigo	in data	12.03.2003	NN°	2458/1464		
Atto				Denuncia di Successione	in morte di			
Rogito			in data					
Registrato a		Rovigo	Den. N° 24	Vol.534				
Trascritto a		Rovigo	in data	20.08.1992	NN°	6656/4870		
Atto				Compravendita				
Rogito	Notaio	Ferrari T.	in data	16.12.1983	Rep.	31865		
Registrato a		Rovigo	in data	05.01.1984	N° 82	Serie		1
Trascritto a		Rovigo	in data	16.01.1984	NN°	423/349		
Atto				Denuncia di Successione	in morte di			
Rogito			in data					
Registrato a		Rovigo	Den. N° 85	Vol.479				
Trascritto a		Rovigo	in data	20.05.1983	NN°	3329/	2614	
<b>Rettificata con Nota del</b>				12.12.1983	NN.	8193/6322		

**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:*

*Tipo partica:* 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: 05/06**

*Intestazione:*

*Tipo partica:* Permesso di Costruire

*per lavori di:* RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

*rilasciata in data* 02.05.2006 *PdC N°* 05/06

**Nota:)** *Non risulta comunicato l'Inizio Lavori*

**7.1 CONFORMITA' EDILIZIA**

Dal raffronto degli elaborati grafici allegati alle licenze edilizie/concessioni edilizie che si sono susseguite,



**LOTTO DUE**

con quanto rilevato in sede di sopralluogo si riscontrano difformità che di seguito si descrivono. Lo stato rilevato dei lavori eseguiti sull'immobile ad uso proservizi e trasformato in residenziale presenta difformità rispetto agli elaborati progettuali; l'assenza della comunicazione di inizio lavori, del progetto Impianti e della pratica Cementi Armati **decreta l'avvenuta decadenza del titolo edilizio**, ponendo di fatto tutto l'immobile nella condizione di totale difformità.

Le Difformità summenzionate potranno trovare sanatoria, ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/2001, **se i lavori, gli impianti e lo stato strutturale, risultano conformi sia alla data dell'abuso che al momento di presentazione della domanda.**

**ONERI**

I costi derivanti dalla presentazione dell'Accertamento di conformità consistiranno nella determinazione della sanzione e nel compenso del tecnico, che effetto dell'assenza di un tariffario riconosciuto delle prestazioni professionali, è soggettivo. Considerando l'incertezza di poter accertare la conformità degli impianti e delle strutture portanti si ritiene di applicare una decurtazione calcolata in %

sul valore di mercato determinato, pari a:

10%

Si applica altresì un ulteriore abbattimento per i costi di smaltimento dei rifiuti e del materiale presente all'interno dell'edificio, la cui natura non è conosciuta non avendo potuto eseguire l'accesso

€ 5.000,00

*Nota:)* La percentuale sopra riportata è da ritenersi indicativa e non esaustiva, in quanto la somma dei costi derivante dalle prestazioni professionali e della sanzione comunale, 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
<b>7.2 CONFORMITA' URBANISTICA</b>			
L'immobile è identificato sulle tavole del		P.R.G. vigente	
Zona Urbanistica:	<b>B</b>	Residenziale	
Norme Tecniche Operative - N.T.O.	che si allegano nel fascicolo allegati ed alle quali si rimanda integralmente		
Immagine sottoposto a vincoli urbanistici	No	Vincolo	
Residua potenzialità edificatoria	No	mc.	
	Per quanto sopra	<b>Si dichiara</b>	la conformità urbanistica

<b>8. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO COSTRUITO PER ESIGENZE RESIDENZIALI</b>
--

Trattasi di piccolo complesso immobiliare composto da N° 3 Unità abitative dislocate nei due edifici tra loro prospicienti. In origine, quello ubicato nella zona posteriore della corte, presentava una destinazione ad accessori, oggi la sua destinazione è residenziale per effetto dei lavori di ristrutturazione eseguiti in base al Permesso di Costruzione N° 05/06 rilasciato dal Comune di Guarda Veneta in data 05/05/2006. All'attualità i lavori risultano incompleti e l'immobile versa in stato di abbandono, importanti infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzo del piano primo ha compromesso i soffitti della zona residenziale sottostante; i pavimenti del piano terra di una delle due unità immobiliari presentano importanti sollevamenti dovuti al distacco della mattonella dal sottostante massetto; i serramenti in parte sono stati vandalizzati con scarsa possibilità di ripristino. L'immobile principale, che prospetta la Via Roma, ad uso abitativo è composto da N° 1 unità immobiliare disposta su 2 piani fuori terra. Si presenta in pessimo stato di conservazione, il tetto presenta un punto crollato, i solai interni sono in legno e versano in cattivo stato di conservazione. Non è stato possibile accedere al suo interno a causa dello stato di conservazione e per una notevole quantità di rifiuti di ogni genere accatastati in tutte le stanze, la cui rimozione resta a carico dell'aggiudicatario. Il complesso immobiliare 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 laterizio portante spess cm. 10/8

**Intonaci:** Interni civile liscio con malta fine  
esterni civile liscio con malta fine

**Solai:** latero-cemento spess. 24 e a struttura lignea

**Soffitto:** /

**Tetto:** a struttura lignea

**Manto di copertura:** tegole tipo portoghesi

**Infissi:** Finestre e Porte Finestre legno e vetro termopane (edificio ristrutturato) - Legno e vetro semplice (edificio principale)  
Porta d'ingresso Bllndati (edificio ristrutturato) - Legno e vetro (edificio principale)  
Porte interne non presenti (edificio ristrutturato)

**Pavimenti:** Piano terra ceramica  
Piano primo ceramica

**Impianti:** Elettrico non presente  
Riscaldamento non presente

Condizioni Generali dell'immobile:

L'immobile ristrutturato presenta lavori non ultimati agli impianti, ai serramenti, e presenta **gravi infiltrazioni** d'acqua provenienti dalla terrazza del piano primo. E' necessario procedere alla verifica del solaio di calpestio per stabilire il danno provocato dalle continue infiltrazioni. 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.

L'immobile ad uso residenziale principale versa in un pessimo stato di conservazione con cedimenti del coperto e ai solai intermedi, inoltre si trova completamente ingombro di materiale e rifiuti del quale non si conosce la natura. **Non è stato possibile fare l'accesso all'edificio a causa dello stato in cui versa.**

**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 ex proservizi	225,40	1,00	225,40
Residenziale principale	292,00	1,00	292,00
Cantina	0,00	0,40	0,00
Giardino di appartamenti	360,00		0,00
Somma		<b>Somma</b>	<b>517,40</b>

**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



**LOTTO DUE**

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 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		€ 155.000,00
Valore complessivo quota	1/ 1	€ 155.000,00



## LOTTO DUE

<b>9.3</b>	<b>Adeguamenti e correzione della stima</b>	
	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%)	-€ 23.250,00
	Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 0,00
	Spese tecniche di regolarizzazione edilizia	-€ 15.500,00
	Spese di smaltimento rifiuti	-€ 5.000,00
<b>9.4</b>	<b>Prezzo base d'asta del lotto</b>	

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 111.250,00
Valore arrotondato	€ 111.000,00
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b>€ 111.000,00</b>

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 2

DATI	
superficie lotto [mq]	639
prezzo unitario terreno [€/mq]	50
costo per la demolizione	0
<b>Valore terreno</b>	<b>€ 31.950</b>
Rapporto complementare	20,61%

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	
A _ residenziale ex proservizi	225,40	1000	1,00	1.000,00	€ 225.400,00
B _ residenziale principale	292,00	1000	1,00	1.000,00	€ 292.000,00
<b>TOTALE SUP.</b>	<b>225,40</b>				
Totale costo di costruzione a nuovo					<b>€ 517.400,00</b>

	percentuale	Importo
Oneri per costruzione e urbanizzazione	2,0%	€ 10.348,00
Progettazione, DL, spese ed oneri vari	8%	€ 41.392,00
<b>Totale oneri</b>		<b>€ 51.740,00</b>
Profitto del promotore(%)	8%	€ 41.392,00

Costo costruzione	€ 610.532,00
-------------------	--------------

CATEGORIE D'OPERA

	%	
Opere murarie(€)	60,00%	€ 310.440,00
Impianti(€)	20,00%	€ 103.480,00
Rifiniture(€)	20,00%	€ 103.480,00
Risultato(€)	100,00%	€ 517.400,00

OBSOLESCENZA FUNZIONALE ELIMINABILE

		perc.
Opere murarie(€)	€ 155.220,00	50%
Impianti(€)	€ 72.436,00	70%
Rifiniture(€)	€ 51.740,00	50%
<b>Deprezzamento OBS. FUNZ. ELIM. (€)</b>	<b>€ 279.396,00</b>	

FORMULA	
deprez. Lineare	a
deprez. UEC	b
deprez. som.anni	c

DEPERIMENTO FISICO E OBSOLESCENZA FUNZIONALE INELIMINABILI

<b>Categoria di lavoro: OPERE MURARIE</b>		
C = Costo di costruzione a nuovo(€)	€ 155.220,00	
valore residuo (%)	0%	
n = Vita economica(anni)	80	
t = Vetustà media(anni)	70	Formula
<b>Deprezzamento OP.MUR. (€)</b>	<b>€ 135.817,50</b>	a
<b>Categoria di lavoro: IMPIANTI</b>		
C = Costo di costruzione a nuovo(€)	€ 31.044,00	
valore residuo (%)	0%	
n = Vita economica(anni)	25	
t = Vetustà media(anni)	25	Formula
<b>Deprezzamento IMP. (€)</b>	<b>€ 31.044,00</b>	a
<b>Categoria di lavoro: RIFINITURE</b>		
C = Costo di costruzione a nuovo(€)	€ 51.740,00	
valore residuo (%)	0%	
n = Vita economica(anni)	25	
t = Vetustà media(anni)	20	Formula
<b>Deprezzamento RIF. (€)</b>	<b>€ 41.392,00</b>	a

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%
<b>Deprezzamento PER REDDITO (€)</b>	<b>€ 0,00</b>

VALORE STIMATO(€)

<b>Valore del terreno(€)</b>	<b>€ 31.950,00</b>
<b>Costo di costruzione(€)</b>	<b>€ 610.532,00</b>
<b>Totale deprezzamenti(€)</b>	<b>€ 487.649,50</b>

VALORE FINALE(€)

**€ 155.000,00**

L'esperto: Ferrari Geom. Caterina

