

# TRIBUNALE DI ROVIGO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA: **BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A.**

CONTRO : XXXXXXXXXX

**N° Gen. Rep. 96/2022**



Data udienza ex art. 569 c.p.c. **05 maggio 2023 ore 12:45**

Giudice : **Dott. PESOLI MARCO**

Custode: **Avv. SACCHETTO MATTEO**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

### LOTTO DUE

<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 D5480 01036570297 Via F. Fellini, 15 - 45034 Canaro (RO) 0425 440060 334 6401297 <a href="mailto:cierre@aniag.org">cierre@aniag.org</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>



## INDICE SINTETICO - LOTTO

Via degli Astofeli, 2/C - Loc. Contarina - Porto Viro (RO)

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

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra e interrato di edificio a destinazione direzionale, disposto su due piani con aree cortilive ad uso esclusivo delle unità immobiliari, edificato tra il 2001 e il 2003 anno in cui è stato dichiarato agibile. L'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale, occupa parte del piano terra e del piano seminterrato del fabbricato, dotata di area cortiliva esterna di uso esclusivo sui due lati, ed è così composta ingresso/ufficio, servizio igienico con anti-bagno, ufficio, scala di accesso al seminterrato; due vani ad archivio al piano seminterrato. Complessivamente l'immobile si presenta in un buono stato di conservazione sia interno che esterno, con impianti autonomi.

**Dati catastali - Catasto fabbricati - Comune di Porto Viro**

Intestazione

Proprietario 1/1

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani/mq	R.C.
CO	9	906	3	2	A/10	1	4	€ 795,34

Indirizzo: Via Degli Asfodeli, 2/C - piano S1- T.

Planimetria Catastale: depositata in data 12.12.2002 - Prot. 124480 - Causale Costituzione

Elaborato Planimetrico: Prot. 124480 del 12.12.2002

Confini:) Nord: Mappale 906 sub 8 passaggio pedonale comune; strada comunale

Est: strada comunale

Sud : mappale 973

Ovest: Mappale 906 sub. 2,6,9,8

Intestazione

**PARTITA A**

**Quota proporzionale ai sensi dell'art. 1117 C.C.**

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani/mq	R.C.
CO	9	906	8	2	bcnc	-	-	-
CO	9	906	9	2	bcnc	-	-	-

Indirizzo: Via Degli Asfodeli - T.

Elaborato Planimetrico: Prot. 124480 del 12.12.2002

Confini:) Nord: strada comunale

Est: Mappale 906 sub. 3

Sud : Mappale 906 sub. 3

Ovest: Mappale 906 sub. 7

**Dati catastali - Catasto terreni - Comune di Porto Viro**

Intestazione

**PARTITA 1**

**Quota proporzionale ai sensi dell'art. 1117 C.C.**

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
CO	9	906	-	Ente Urb.	-	495	0	0

Confini:) Nord: strada comunale

Est: strada comunale

Sud : mappali 973 e 974

Ovest: Mappale 222

<b>2.</b>	<b>Stato di possesso</b>
-----------	--------------------------

**Occupato**

Occupato da \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, senza contratti d'affitto.



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

L'unità immobiliare, con destinazione direzionale, è sottoposto al grado di visitabilità degli spazi di relazione ai quali ha accesso al pubblico. L'unità immobiliare è ubicata al piano terra dell'immobile, non si rilevano particolari ostacoli che possano impedire l'accesso anche a persona con ridotta o impedita capacità motoria.

**4. Creditori iscritti**

BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A. - AGENZIA DELLE ENTRATE ROMA

**5. Comproprietari**

NESSUNO

**6. Continuità nelle trascrizioni**

SI

**7. Prezzo**

Stato Libero: € 80.000,00



## LOTTO DUE

## BENI IN

Via degli Astofeli, 2/C - Loc. Contarina - Porto Viro (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 Porto Viro

Intestazione

Proprietario 1/1

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
CO	9	906	3	2	A/10	1	4	€ 795,34

Indirizzo: Via Degli Asfodeli, 2/C - piano S1- T.

Planimetria Catastale: depositata in data 12.12.2002 - Prot. 124480 - Causale Costituzione

Elaborato Planimetrico: Non presente

Confini:) Nord: Mapale 906 sub 8 passaggio pedonale comune; strada comunale

Est: strada comunale

Sud : mappale 973

Ovest: Mappale 906 sub. 2,6,9,8

Intestazione

## PARTITA A

Quota proporzionale ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani/mq	R.C.
CO	9	906	8	2	bcnc	-	-	-
CO	9	906	9	2	bcnc	-	-	-

Indirizzo: Via Degli Asfodeli - T.

Elaborato Planimetrico: Prot. 124480 del 12.12.2002

Confini:) Nord: strada comunale

Est: Mappale 906 sub. 3

Sud : Mappale 906 sub. 3

Ovest: Mappale 906 sub. 7

Dati catastali - Catasto terreni - Comune di Porto Viro

Intestazione

## PARTITA 1

Quota proporzionale ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Sez.Urb.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
CO	9	906	-	Ente Urb.	-	495	0	0

Confini:) Nord: strada comunale

Est: strada comunale

Sud : mappali 973 e 974

Ovest: Mappale 222

Conformità Catastale:

Dal confronto di quanto rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali depositate in atti, e in corso di validità si rilevano le seguenti difformità:

la muratura di divisione tra il wc e la zona corridoio si trova in diversa posizione; nell'ufficio più piccolo sono state ricavate delle finestre sul lato Sud; sul lato Est è stata costruita una pensilina a sbalzo che sporge tra mt. 1,30 e 1,50 circa

Regolarizzabili mediante:

Aggiornamento della mappa catastale con Tipo Mappale e Variazione Docfa per aggiornamento della planimetria catastale per ampliamento



## LOTTO DUE

**A.3 - TIPO MAPPALE - per ampliamento fabbricati esistenti**

1. Operazioni di rilievo sopralluogo:			
a) Lotto con superficie fino a mq. 2000:			
1) edificato fino a mq. 100 coperti	€		728,00
2. Attività di verifica e compilazione documento PREGEO	€		300,00
	<b>somma</b>	<b>€</b>	<b>1.028,00</b>

**B1 . DENUNCIA DI VARIAZIONE PER AMPLIAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARI ESISTENTI**

Riduzione del 30% sugli importi di cui ai punti precedenti, riferiti all'intera consistenza

€	1.028,00	-30%	-€	<b>308,40</b>
---	----------	------	----	---------------

**B2 . PLANIMETRIE UNITA' IMMOBILIARI**

1. Attività istruttorie complementari	€		52,00
2. Rilievo sopralluogo singla u.i.u.:			
a) categoria dei gruppi A e B fino a mq. 100 di sup. catastale			
N°	1	€	270,00
1) per ogni mq.100 (o frazione) di sup. oltre i mq. 100			
N°	1	€	30,00
3. Predisposizione palnimetria per singola u.i.u.			
a) categoria dei gruppi A e B fino a mq. 100 di sup. catastale			
N°	1	€	100,00
1) per ogni mq.100 (o frazione) di sup. oltre i mq. 100			
N°	1	€	30,00
	<b>somma</b>	<b>€</b>	<b>482,00</b>

**B3 . CLASSAMENTO E ATTIVITA' ESTIMALI**

1. U.i.u. dei gruppi di categorie A, B, C - Cadauna			
N°	1	€	120,00
	<b>somma</b>	<b>€</b>	<b>120,00</b>

**B4 . COMPILAZIONE DOCUMENTI TECNICI (DOCFA)**

1. Per la prima u.i.u. (o b.c.n.c.)			
N°	1	€	120,00
	<b>somma</b>	<b>€</b>	<b>120,00</b>

**B6 . SANZIONI E DIRITTI CATASTALI**

1. Sanzione per denuncia di variazione oltre i gg. data fine lavori	€		1.032,00
2. Diritti catastali			
a) U.i.u. dei gruppi A,B, C			
N°	1	€	50,00
	<b>somma</b>	<b>€</b>	<b>1.082,00</b>

**TOTALE ONERI****€ 2.523,60**

*Nota* Gli importi sopra riportati sono da **ritenersi indicativi e non esaustivi**, in quanto potrebbero essere diversamente determinati dal Tecnico incaricato ad eseguire l'aggiornamento catastale, i diritti catastali potrebbero essere modificate e la sanzione diversamente applicata

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

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE / ZONA)**

<u>Caratteristiche :</u>	della zona	residenziale
	delle zone limitrofe	residenziale
<u>Area urbanistica:</u>		residenziale
<u>Attrazioni :</u>	paesaggistiche	Parco del Delta PO
	storiche:	Villa Carrer - Chiese Parrocchiali
<u>Collegamenti:</u>	stradali:	SS 409 Romea Km. 2 circa



**LOTTO DUE**

Servizi offerti:

*scolastici:* scuola dell'infanzia, primaria, secondaria di 1°, di 2° grado  
*bancari:* sportelli dei principali istituti di credito  
*sanitari:* ambulatori medici di base, specialisti - ospedale nella vicino Porto Viro  
*commerciali:* negozi al dettaglio, piccoli e medi centri commerciali

**3. STATO DI POSSESSO**

**Occupato** Occupato da [REDACTED] senza contratti d'affitto.

**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:**

Patti derivanti dall'atto Notaio Penz L. Rep. 27390 del 27.12.2002 trascritto a Chioggia il 21.01.2003 - NN. 406/263

**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 POPOLARE DI SONDRIO S.P.A.**

Contro [REDACTED]

Derivante da: Mutuo fondiario

Importo capitale: € 65.000,00 Importo Ipoteca: € 136.000,00

Rogito Notaio Cocito G. in data 20/07/2016 Rep. 3867/2907

iscritto a Chioggia in data 21/07/2016 NN. 3821/ 595

Nota:)

**Ipoteca** amministrativa attiva

A favore **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE , ROMA**

Contro [REDACTED]

Derivante da: Riscossione

Importo capitale: € 58.503,63 Importo Ipoteca: € 117.007,26

Rogito AdE in data 26/04/2022 Rep. 1320/9922

iscritto a Chioggia in data 27/04/2022 NN. 2498/ 373

Nota:)  
l'ipoteca amministrativa colpisce anche gli immobili di cui al Lotto uno della presente procedura esecutiva

**4.2.2 PIGNORAMENTI****Pignoramento**

A favore **BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A.**

Contro [REDACTED]

Derivante da Verbale di pignoramento

A firma Ufficiale Giudiziario in data 07/04/2022 NN. 847

Trascritto a Chioggia in data 17/05/2022 NN. 2981/ 2165

Nota:)  
l'ipoteca amministrativa colpisce anche gli immobili di cui al Lotto uno della presente procedura esecutiva



## LOTTO DUE

## 4.2.3 ALTRE TRASCRIZIONI:

## 4.2.4 AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE IN ATTI:

Eseguito in data: 05/04/2023

## 4.3 MISURE PENALI:

Dato non conosciuto

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

Unità immobiliare Inserita in contesto condominiale senza obbligo di nomina di amministratore

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare, con destinazione direzionale, è sottoposta al grado di visitabilità degli spazi di relazione ai quali ha accesso al pubblico. L'unità immobiliare è ubicata al piano terra dell'immobile, non si rilevano particolari ostacoli che possano impedire l'accesso anche a persona con ridotta o impedita capacità motoria.

**Attestazione di Certificazione Energetica - A.C.E.** Presente **ma SCADUTO**

L'ACE è allegato all'atto di acquisto Notaio De Carlo Rep. 1630/1367 del 01.08.2011, si precisa che la validità dell'ACE è di 10 anni dalla sua emissione, a patto che non vi siano modifiche intervenute. La data di emissione dell'ACE è 28.07.2011, ed è scaduto il 27.07.2021

Indice Invoucro (Epi, invol) Presente 25,1

Miglioramenti suggeriti: Non presenti

in quanto non ammortizzabili nei 10 anni

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 01.08.2011 ad oggi**

Proprietario 1/1

Atto Compravendita

Rogito Notaio De Carlo in data 01.08.2011 Rep. 1630/ 1367

Registrato a Rovigo in data 055.08.2011 N° 2802 Serie 1T

Trascritto a Chioggia in data 09.08.2011 NN° 4766/ 3197

**Dal 27.12.2002 al 01.08.2011**

Proprietà 001/002

Atto Compravendita

Rogito Notaio Penzo L in data 27.12.2002 Rep. 27390

Trascritto a Chioggia in data 22.01.2003 NN° 406/ 263

**Dal 13.05.1999 al 27.12.2002**

Proprietà 001/002

Atto Compravendita

Rogito Notaio Talenti L. in data 13.05.1999 Rep. 43/ 99

Trascritto a Chioggia in data 15.10.1999 NN° 6299/ 3922

*Nota:)* trattasi di compravendita per atto amministrativo, con il quale si acquista dal Demanio dello Stato i Mappali 684 e 686, attale 906

**7. PRATICHE EDILIZIE**

Dalla richiesta di accesso agli atti presentata all'Ufficio tecnico del Comune di Porto Viro pur riconoscendo che nel proprio archivio risultino le Partiche edilizie che di seguito si citano, **dichiara, con prot. 2940 del 13.02.2023, che non è stato possibile reperire il fascicolo**

Numero Pratica: 1576/2001



Intestazione: ██████████

Tipo partica: Concessione Edilizia

per lavori di: Costruzione di un fabbricato

rilasciata in data 28.12.2001 Conc. Ed. N° 1576

Abitabilità N° 985 in data 23.06.2003

Nota:) I dati sopra riportati sono desunti dall'atto di acquisto a favore dell'attuale proprietario, a firma Notaio De Carlo Rep. 1630/1367 del 01.08.2011

**7.1 CONFORMITA' EDILIZIA**

Non avendo a disposizione la documentazione urbanistica sopra citata, per le motivazioni indicate, è possibile eseguire SOLO la comparazione tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale in corso di validità, che costituisce anche quella di 1° accatastamento, **fermo restando che la dichiarazione di conformità o non conformità urbanistica potrebbe non essere corretta.**

- 1) la muratura di divisione tra il wc e la zona corridoio si trova in diversa posizione;
- 2) nell'ufficio più piccolo sono state ricavate delle finestre sul lato Sud;
- 3) sul lato Est è stata costruita una pensilina a sbalzo che sporge tra mt. 1,30 e 1,50 circa

**ONERI**

Le difformità riscontrate possono trovare sanatoria richiedendo PdC ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/2001 o in alternativa S.C.I.A ai sensi dell'art. 37 .P.R. 380/2001. Fermo restando quanto sopra dichiarato in merito alla conformità o non conformità urbanistica dell'immobile non è possibile determinare con certezza i costi derivanti alla sanatoria, pertanto si procede applicando una decurtazione sul valore di di stima pari a: **2%**

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. si allegano nel fascicolo allegati ed alle quali si rimanda integralmente

Immobilie 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 DIREZIONALI**

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra e interrato di edificio a destinazione direzionale, disposto su due piani con aree cortilive ad uso esclusivo delle unità immobiliari, edificato tra il 2001 e il 2003 anno in cui è stato dichiarato agibile. L'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale, occupa parte del piano terra e del piano seminterrato del fabbricato, dotata di area cortiliva esterna di uso esclusivo sui due lati, ed è così composta ingresso/ufficio, servizio igienico con anti-bagno, ufficio, scala di accesso al seminterrato; due vani ad archivio al piano seminterrato. Complessivamente l'immobile si presenta in un buono stato di conservazione sia interno che esterno, con impianti autonomi.

Caratteristiche costruttive.

**Murature:** portanti pilastri in c.a. e laterizio spess 25/30  
tramezze laterizio tavelle spess. cm. 8

**Intonaci:** Interni civile liscati  
esterni civile tinteggiato

**Solai:** laterocemento

**Soffitto:** laterocemento

**Tetto:** laterocemento

**Manto di copertura:** in laterizio

**Infissi:** Finestre e Porte Finestre alluminio e vetro camera  
Porta d'ingresso alluminio e vetro camera





**LOTTO DUE**

Porte interne	legno tamburato
<i>Pavimenti:</i> ufficio	ceramica
archivio	ceramica
<i>Impianti:</i> <b>Elettrico</b>	sottotraccia funzionante 220V
<i>contatore</i>	interno
<i>conformità</i>	privo di dichiarazione di conformità ai sensi di legge
<i>Riscaldamento:</i>	funzionante Metano
<i>Corpi scaldanti</i>	fancoil
<i>caldaia</i>	interna
<i>conformità</i>	privo di dichiarazione di conformità ai sensi di legge

*Nota:)* Gli impianti risalgono agli anni 2000 dovrà essere verificata la conformità alla normativa vigente.

Condizioni Generali dell'immobile:

L'immobile complessivamente versa in uno stato di conservazione Buono  
sarà necessario procedere a lavori di ordinaria manutenzione  
per verifica degli impianti alla vigente normativa in materia; ai serramenti per registrazione, ai sanitari/rubinetteria, ecc.

**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
ufficio	63,30	1,00	63,30
portico	12,65	0,60	7,59
pensilina	8,70	0,30	2,61
archivio	63,30	0,60	37,98
Giardino di appartamenti	200,00	0,10	20,00
Somma	347,95	<b>Somma</b>	<b>131,48</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:

- Privato
- Persona giuridica
- 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.



**LOTTO DUE**

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 il 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.

Al fine di applicare il metodo della comparazione, Market Comparison Approach, si sono ricercati, per via telematica consultando l'ADE – Servizio di Pubblicità immobiliare – Ufficio provinciale di **Chioggia**, atti notarili di compravendita aventi per oggetto immobili simili al nostro Subject eseguiti nell'ultimo anno. La ricerca **non ha fornito** nessun atto, pertanto si procede con il metodo Coast Approach

Si rimanda alla tabella di calcolo COAST APPROACH allegata per la determinazione del valore di mercato di seguito indicato

Valore complessivo intero		€ 100.000,00
<b>Valore complessivo quota</b>	1/ 1	<b>€ 100.000,00</b>
<b>9.3   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%)		-€ 15.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale		-€ 2.523,60
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia		-€ 2.000,00



## LOTTO DUE

<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:		€ 80.476,40
Valore arrotondato		€ 80.000,00
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>		<b>€ 80.000,00</b>

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

L'Esperto alla stima - Geom. Caterina Ferrari



Canaro, li 03/04/2023



TRIBUNALE DI ROVIGO ESEC. IMM. 96/2022 1-LOTTO 2

DATI	
superficie lotto [mq]	300
prezzo unitario terreno [€/mq]	50
costo per la demolizione	0
Valore terreno	€ 15.000
Rapporto complementare	15,00%

DESCRIZIONE
Trattasi di unità immobiliare con destinazione direzionale, dotata di area ad uso esclusivo, disposta al piano terra e seminterrato di edificio direzionale composto da due piani fuori terra. L'immobile è ubicato in zona residenziale su lotto ad angolo con presenza di parcheggi pubblici.

Tipologia immobiliare	Superficie (S.E.L.)/Cad	Costo unitario mq/cad	Costo unitario		Costo
			Rap. Mercantile/cad	costo ragguagliato	
UFFICIO	64,00	1000	1,00	1.000,00	€ 64.000,00
ARCHIVIO	64,00	1000	0,60	600,00	€ 38.400,00
PORTICO	13,00	1000	0,60	600,00	€ 7.800,00
PENSILINA	9,00	1000	0,30	300,00	€ 2.700,00
TOTALE SUP.	150,00				
AREA ESTERNA	300,00	50	1,00	50,00	€ 15.000,00
Totale costo di costruzione a nuovo					<b>€ 127.900,00</b>

	percentuale	Importo
Oneri per costruzione e urbanizzazione	2%	€ 2.558,00
Progettazione, DL, spese ed oneri vari	8%	€ 10.232,00
Totale oneri		€ 12.790,00
Profitto del promotore(%)	5%	€ 6.395,00

Costo costruzione	€ 147.085,00
-------------------	--------------

CATEGORIE D'OPERA	%		
Opere murarie(€)	60,00%		€ 76.740,00
Impianti(€)	20,00%		€ 25.580,00
Rifiniture(€)	20,00%		€ 25.580,00
Risultato(€)	100,00%		€ 127.900,00

OBSOLESCENZA FUNZIONALE ELIMINABILE	perc.		FORMULA	
Opere murarie(€)	€ 0,00	0%	deprez. Lineare	a
Impianti(€)	€ 0,00	0%	deprez. UEC	b
Rifiniture(€)	€ 0,00	0%	deprez. som.anni	c
<b>Deprezzamento OBS. FUNZ. ELIM. (€)</b>	<b>€ 0,00</b>			

DEPERIMENTO FISICO E OBSOLESCENZA FUNZIONALE INELIMINABILI	Categorìa di lavoro: OPERE MURARIE		
	C = Costo di costruzione a nuovo(€)	€ 76.740,00	
	valore residuo (%)	0%	
	n = Vita economica(anni)	70	
	t = Vetustà media(anni)	20	Formula
	<b>Deprezzamento OP.MUR. (€)</b>	<b>€ 21.925,71</b>	a

DEPERIMENTO FISICO E OBSOLESCENZA FUNZIONALE INELIMINABILI	Categorìa di lavoro: IMPIANTI		
	C = Costo di costruzione a nuovo(€)	€ 25.580,00	
	valore residuo (%)	0%	
	n = Vita economica(anni)	25	
	t = Vetustà media(anni)	20	Formula
	<b>Deprezzamento IMP. (€)</b>	<b>€ 20.464,00</b>	a

DEPERIMENTO FISICO E OBSOLESCENZA FUNZIONALE INELIMINABILI	Categorìa di lavoro: RIFINITURE		
	C = Costo di costruzione a nuovo(€)	€ 25.580,00	
	valore residuo (%)	0%	
	n = Vita economica(anni)	25	
	t = Vetustà media(anni)	20	Formula
	<b>Deprezzamento RIF. (€)</b>	<b>€ 20.464,00</b>	a

OBSOLESCENZA ECONOMICA (Calcolata in base al REDDITO)	R = Reddito in piena funzionalità(€)		
	R	€ 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(€)	Valore del terreno(€)	€ 15.000,00
	Costo di costruzione(€)	€ 147.085,00
	Totale deprezzamenti(€)	€ 62.853,71

VALORE FINALE(€)	€ 100.000,00
------------------	--------------

EVENTUALI ANNOTAZIONI FINALI

