

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **39/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **16/01/2026 ore 12:00**

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA ROSSANA MARCADELLA**

Custode Giudiziario: **I.V.G. Rovigo**



RAPPORTO DI STIMA

LOTTO N. 5

Villadose (RO), via Umberto I° n. 6

Esperto alla stima: Geom. Gian Luigi Targa

Codice fiscale: TRGGLG59D11H620N

Studio in: Via San Gregorio 35 - 45100 Concadirame - Rovigo

Telefono: 347 4896639

Fax: 0425 930593

Email: gianluigitarga@gmail.com

Pec: gianluigi.targa@geopec.it

Beni in Villadose (RO), in via Umberto I° n. 6

LOTTO n. 5

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? La documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio telematico, costituita da certificazione notarile a cura del Notaio Dott.ssa Giovanna Morena del 23/06/2025, è risultata completa. La situazione dell'esecutato è stata aggiornata dal sottoscritto mediante ispezione ipotecaria al 16/12/2025

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà della quota di 1/1 in capo all'esecutato di unità immobiliare destinata ad ufficio/studio privato posto al piano terra di un edificio composto da altre unità oggetto di questo elaborato peritale, situato in posizione centrale dell'abitato di Villadose.



Le unità immobiliari sono così censite presso l'Agenzia Entrate di Rovigo – Territorio – Servizi Catastali:

Comune di Villadose

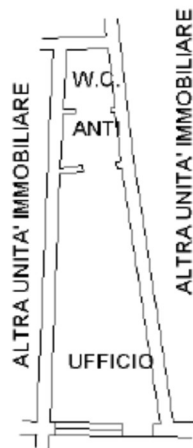
Catasto Fabbricati.

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- Sez. Urb. VI, foglio 17, particella 54 subalterno 3, categoria A/10, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 22 mq, rendita € 251,77 - indirizzo Via Umberto I° n. 6 – piano T.

PIANO TERRA H=314

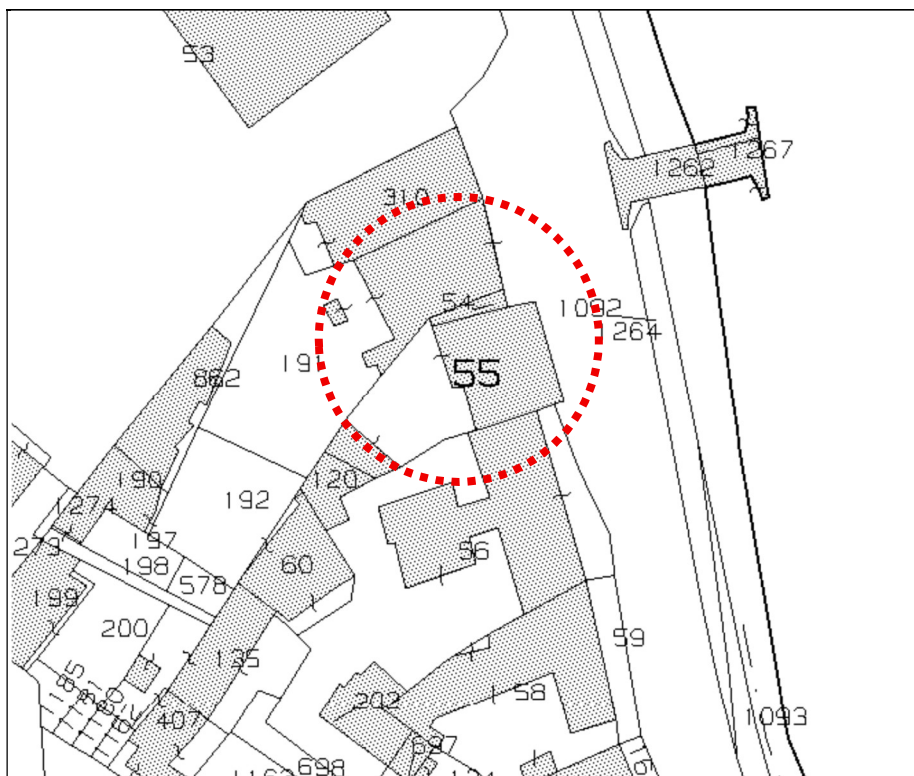


Catasto Terreni.

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI.

- **foglio 17, particella 54**, qualità fabb promis, superficie 13 mq (identifica l'area sottostante all' unità immobiliare)

**Confini particella 54:**

- Nord: particella 191
 - Est: pubblica via Umberto I°
 - Sud: particella 55
 - Ovest: particella 55
- Salvi più precisi e attuali.

1.1 CONFORMITÀ CATASTALE:

Dagli accertamenti eseguiti si è potuta riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene in oggetto acquisito dalla presente procedura esecutiva, con le risultanze catastali, per ciò che riguarda l'individuazione catastale, l'intestazione e la destinazione d'uso.

La rappresentazione grafica dell'unità immobiliare nella planimetria catastale in atti (del 30/07/2007) non è conforme allo stato dei luoghi in quanto il wc e anti wc nella realtà sono ripostigli. Per quanto verrà meglio scritto al punto 7.1 che segue verrà previsto che detti vani vengano adibiti a wc e anti wc come da progetto e agibilità.

Per la ragione sopra esposta non si prevedono costi di aggiornamento catastale ma non si dichiara la conformità catastale che è subordinata a quella edilizia.

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona:centrale

Area urbanistica: residenziale e commerciale a traffico locale, con parcheggi pubblici sufficienti

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi si trovano nel centro di Villadose, nelle immediate vicinanze

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali

Importanti centri limitrofi: Città di Rovigo

Attrazioni paesaggistiche: nulla di particolare da evidenziare, tranne che tutto l'abitato di Villadose viene attraversato dal Naviglio Adigetto

Principali collegamenti pubblici: strade comunali, provinciali e regionali, oltre che servizio autobus extraurbano

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo il locale risultava occupato da [REDACTED]

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 pregiudizievoli:* l'aggiornamento ipotecario è stato effettuato dal sottoscritto alla data del 16/12/2025

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* non pertinente

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* nulla è stato reperito tra la documentazione esaminata.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* nulla di particolare da evidenziare.

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

4.2.1 *Iscrizioni:* nulla

4.2.2 *Pignoramenti:*

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Rovigo il 07/03/2025 ai nn. RG 1820 RP 1267

- a favore di XXXXXXXXXXXXX

- contro: XXXXXXXXXXXXXXXX

- derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo del 14/02/2025 rep. n. 229/2025

Annotazione del 09/06/2025 RG 4955 RP 556 per restrizione di beni, in particolare è servita a correggere l'errata indicazione della quota pignorata riferita ai beni di questo lotto (da quota 1/1 a quota 1/2)

NOTA: il pignoramento colpisce tutti i beni di cui ai lotti di questo rapporto di valutazione

4.2.3 *Altre trascrizioni:* nulla

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti:* la documentazione è stata aggiornata dal sottoscritto alla data del 16/12/2025

NOTA: i dati sopra riportati sono stati desunti dal certificato notarile depositato nel fascicolo telematico della procedura e verificati mediante ispezione ipotecaria in nome dell'esecutato.

4.3 Misure Penali : nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- *Spese di gestione condominiale:* non pertinente

- *Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:* non conosciute

- *Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:* non pertinente

- *Millesimi di proprietà:* non pertinente

- *Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:* da adattare

- *Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:* nulla

- *Attestazione Prestazione Energetica*: non presente
- *Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004*: nessuno
- **Avvertenze ulteriori**: agli effetti del D.M. del 22 Gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i. si precisa che non sono presenti le certificazioni relative alle conformità degli impianti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI. TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

- atto di compravendita del notaio Pietro Castellani di Rovigo in data 4 aprile 2006 repertorio n.63596 raccolta n.7368, trascritto a Rovigo il 3 maggio 2006 ai n.ri 5149/2797, a favore del signor XXXXXXXXXXXXXXXX, contro il signor XXXXXXXXXXXXXXXX;
- atto di compravendita del notaio Pietro Castellani di Rovigo in data 15 aprile 2003 repertorio n.44075, trascritto a Rovigo il 13 maggio 2003 ai n.ri 4736/2775, a favore del signor XXXXXXXXXXXXXXXX, contro il signor XXXXXXXXXXXXXXXX

7. PRATICHE EDILIZIE.

Di seguito le pratiche edilizie reperite presso l'archivio comunale di Villadose:

* DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' 110/06
presentata il 16/06/2006 per lavori di ristrutturazione
Autorizzazione di Agibilità rilasciata il 18/09/2007

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal confronto tra le pratiche depositate presso gli uffici e le verifiche effettuate durante il sopralluogo, sono state riscontrate le seguenti difformità (per il confronto è stata utilizzata la rappresentazione allegata alla DIA del 2006):

- Assenza del Servizio Igienico: Non si rileva la presenza di un vano adibito a bagno. Riscontrata solo la zona ufficio, un piccolo ripostiglio/disimpegno dove sono riposti strumenti per la pulizia ed una cassettera, ma nessun apparecchio sanitario (lavabo, WC).
- Destinazione d'uso: I locali vengono utilizzati per l'attività di Agenzia immobiliare.
- Incongruenza Normativa: Per il rilascio del certificato di agibilità a seguito di C.I.L.A., la normativa vigente (D.M. 5 luglio 1975 e regolamenti edilizi locali) richiede obbligatoriamente la presenza di almeno un servizio igienico per i locali adibiti a uffici o commercio.

Per quanto sopra esposto è previsto che l'aggiudicatario provveda a realizzare il wc come da progetto, pertanto non si prevedono spese tecniche e/o di sanatoria.

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA.

Nota: Sulla scorta delle disposizioni del recente D.L. n. 69/2024 (convertito in legge n. 105/2024), che per molti aspetti sono ancora oggetto di discussione e di difficile lettura da parte di molti tecnici comunali, si segnala che quanto sopra indicato circa la regolarizzazione edilizia delle difformità e del relativo costo è da considerarsi piuttosto orientativo potendo essere soggetto a

variazioni più o meno significative a seconda dell'interpretazione, più o meno restrittiva, della normativa vigente da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Villadose.

Si sottolinea infatti che una precisa valutazione del caso urbanistico-edilizio in questione è riservata esclusivamente ai tecnici comunali che, una volta approfondita definitivamente la recente normativa edilizia, potranno esprimersi solo sulla scorta di una idonea richiesta di sanatoria, completa di dettagliati elaborati grafici e fotografici.

Ad ogni modo tutti i costi e le spese sopra descritti, che l'aggiudicatario dovrà sostenere, sono indicative e presunte; potrebbero pertanto essere modificate nel caso di diverse indicazioni da parte degli uffici competenti e dai tecnici incaricati. Le eventuali variazioni di spesa che si dovessero verificare all'atto del compimento amministrativo e realizzativo, dovranno considerarsi comprese nella decurtazione del 15% applicata al prezzo di stima.

7.2 DESTINAZIONE URBANISTICA.

TAVOLA 3_2 ZONIZZAZIONE SUD

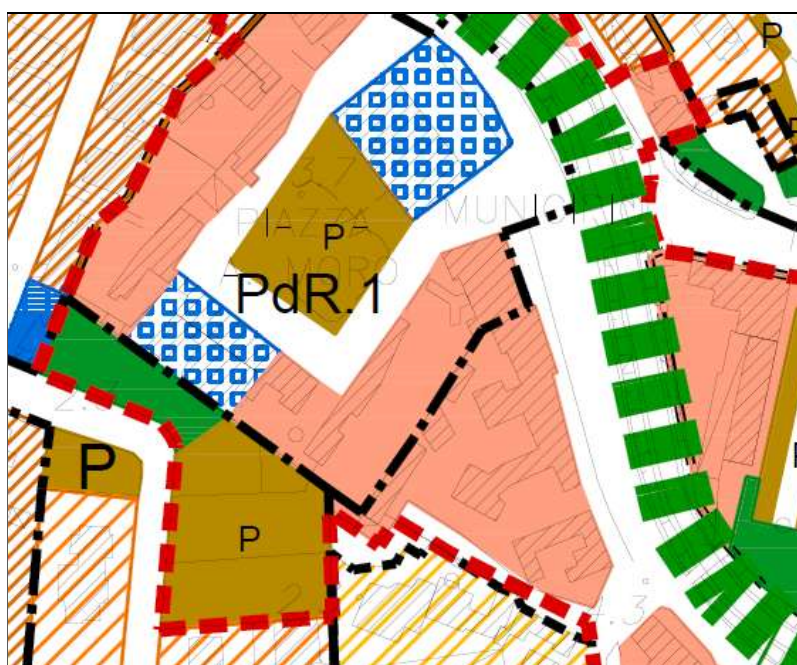


Perimetro CS da Atlante regionale



Zona A - Centro Storico

Art. 5.3



SCHEDATURA EDIFICI CENTRO STORICO
SCHEDA 9.1



GRADO 4 - Edifici che, sebbene con caratteristiche architettoniche povere, risultano essere peculiari della cultura locale



CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE BENI AMBIENTALI

DESTINAZIONE D'USO

ORIGINARIA: _____ RESIDENZA

ATTUALE: _____ RESIDENZA - TERZIARIO

GRADO DI PROTEZIONE ASSEGNATO

GRADO 1 ☐

GRADO 2 ☐

GRADO 3 ☐

GRADO 4 ☒

GRADO 5 ☐

DESCRIZIONE Edificio realizzato negli anni quaranta; il corpo edilizio è privo di caratteristiche architettoniche di valore anche se il volume lega discretamente con la cortina edilizia.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



SCHEDA CS-9.1	CENTRO STORICO CAPOLUOGO EDIFICIO N° 9.1 Via Umberto I n. 8/9
-------------------------	--

EDIFICIO INDIVIDUATO AI SENSI DEL	D.Lgs 42/2004 -VINCOLO DIRETTO ☐ D.Lgs 42/2004 -VINCOLO INDIRETTO ☐ D.Lgs 42/2004 -VINCOLO PAESAGGISTICO ☐ L.R. 11/2004 - VINCOLO PLANIF. COMUNALE ☒ L.R. 63/1979 - ATLANTE REG. VILLE VENETE ☐	
--	---	--

NUMERO PIANI <u>2</u>	SUPERFICIE COPERTA MQ <u>156</u>
ALTEZZA ML <u>6,00</u>	VOLUME MC <u>936</u>

TIPOLOGIA	
☐ ISOLATO ☐ IN CORTINA ☐ A CORTE ☐ A SCHIERA ☐ ALTRO (SPECIFICARE) _____	☐ ☒ ☐ ☐ ☐

CONTESTO AMBIENTALE	
☐ PARCO ☐ GIARDINO ☐ ORTO ☐ SCOPERTO A DESTINAZIONE AGRICOLA ☐ BROLO	☐ CENTRO STORICO ☒ ☐ NUCLEO RURALE ☐ ☐ ALTRO ☐

EPOCA IMPIANTO ORIGINARIO:	PERIODO <u>1940-1950</u>
INTERVENTI SUCESSIVI:	PERIODO _____
DI MODESTA ENTITA' _____	
DI PESANTE ENTITA' _____	

PARTICOLARI DI RILIEVO	
ARCHITETTONICO _____	NESSUNO
SCULTOREO _____	NESSUNO
PITTORICO _____	NESSUNO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI								
STRUTTURE VERTICALI			STRUTTURE ORIZZONTALI			COPERTURE		
LEGNO ☐	SASSO ☐		FERRO ☐	C.A. ☐		LATERIZIO ☒	LAMIERA ☐	
MURATURA ☒	ALTRO ☐		LATERO CEM. ☒	LEGNO ☐		LEGNO ☐	ALTRO ☐	
BUONO ☐	MEDIOCRE ☐	CATTIVO ☒	BUONO ☐	MEDIOCRE ☐	CATTIVO ☒	BUONO ☐	MEDIOCRE ☐	CATTIVO ☒

	BUONO	MEDIOCRE	CATTIVO
STATO DI CONSERVAZIONE COMPLESSIVO	☐	☐	☒
STATO DI CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE	☐	☐	☒

Grado 4 - Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale. Riguarda gli edifici e i manufatti che mantengono sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario, l'aspetto esteriore ed i caratteri morfologici e tipologici ai quali si riconosce un valore storico/documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici rurali, e con valori di unitarietà architettonica e di impianto urbano di matrice rurale.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale;
- possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di salubrità, garantendo comunque l'altezza netta minima dei locali prevista dalle norme sanitarie;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.
- gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Non sono ammessi interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione in allineamento con gli edifici

contermini che modifichino significativamente lo skyline esistente annullando le articolazioni dei prospetti e delle piante tipiche del tessuto storico.

Nell'ambito dei volumi esistenti è possibile usare per le funzioni ammesse altezze fino a m. 2,40. Nel caso di vani con soffitto inclinato è consentita un'altezza di m. 2,00 all'imposta con una media di m. 2,40.

Sono ammessi i seguenti interventi previsti dal DPR 380/2001:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia

Descrizione dei beni

Descrizione Architettonica e Finiture

L'immobile presenta una configurazione a sviluppo longitudinale (pianta stretta e profonda), tipica dei centri storici o di edifici di vecchia formazione.

Ingresso e Facciata: L'accesso avviene tramite un'ampia vetrata con infisso in alluminio/metallo scuro, che funge sia da porta d'ingresso che da vetrina espositiva per gli annunci immobiliari. Sopra l'ingresso, in facciata, è presente una nicchia votiva con una statua.

Vano Principale: Il locale d'ingresso è adibito a zona ricezione/ufficio. Le pareti sono rifinite con intonaco bianco, caratterizzate da inserti "a vista" di muratura originale in mattoni pieni, lasciati scoperti per finalità estetiche.

Pavimentazione: È presente una pavimentazione uniforme in grès porcellanato ad effetto pietra di colore grigio/beige, posata in modo irregolare (multiformato).

Area Posteriore: Attraverso un'apertura interna si accede a un secondo ambiente più stretto, utilizzato come disimpegno o zona archivio, che conduce verso il retro dell'edificio.

Stato degli Impianti

Climatizzazione: Il locale è dotato di un sistema di condizionamento d'aria a split (visibile sopra la porta interna).

Illuminazione Naturale: Oltre alla vetrata d'ingresso, il fondo del locale presenta una piccola finestra protetta da un'inferriata metallica fissa, che affaccia su un'intercapedine o un piccolo cortile interno delimitato da muri in mattoni e vegetazione.

Illuminazione Artificiale: Presenza di un lampadario a soffitto con bracci curvi nella sala principale.

Stato degli Impianti e Servizi

Un elemento di rilievo tecnico riguarda la natura delle dotazioni impiantistiche. L'unità non dispone di autonomia gestionale completa, poiché le forniture risultano in promiscuità con le altre unità facenti parte del corpo di fabbrica.

Impianto Elettrico e Termosanitario: Le reti di distribuzione e i punti di fornitura sono condivisi con le attività limitrofe (il negozio di orologeria e l'agenzia immobiliare) e con le unità residenziali poste al piano terra e al piano primo.

Da notizie assunte, tale configurazione implica una ripartizione forfettaria dei consumi, tipica degli edifici storici non ancora sottoposti a frazionamento impiantistico integrale.

Non reperite certificazioni di conformità degli impianti ed attestati di prestazione energetica.

NB: le caratteristiche si devono ritenere sommariamente descrittive rimandando il maggiore dettaglio all'elaborato fotografico allegato.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

8.1 Criterio di stima.

Premessa

A seguito di un'approfondita indagine di mercato finalizzata all'individuazione di immobili comparabili ai fini dell'applicazione del metodo comparativo (Market Comparison Approach), non sono stati reperiti alcuni atti di compravendita relativi a immobili ubicati nel medesimo ambito territoriale. Alla luce della limitata significatività dei dati di mercato disponibili e al fine di pervenire a una valutazione tecnicamente fondata e coerente, si è ritenuto opportuno procedere alla determinazione del valore dell'immobile mediante l'applicazione del metodo del costo, stimando il costo di costruzione a nuovo dell'unità immobiliare e applicando i necessari coefficienti di deprezzamento in funzione della vetustà, dello stato di conservazione e delle caratteristiche specifiche del fabbricato.

Per le ragioni sopra esposte il metodo di stima adottato per questa tipologia di immobile è quello del costo di costruzione deprezzato o Cost Approach - Metodo dei Costi.

Il CostApproach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- la stima del valore di mercato del terreno edificato;
- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio;
- la stima del deprezzamento.

La stima del terreno edificato

Nel procedimento a costo di ricostruzione deprezzato, per terreno edificato si intende il suolo occupato dai sovrastanti edifici ed il suo valore è stimato per differenza tra il valore del terreno edificabile ed i costi di trasformazione derivanti dalla demolizione.

Il valore del terreno edificabile è stato ricavato a seguito di una ricerca di mercato presso operatori del settore, conoscenza personale e soprattutto tenendo conto del valore del terreno edificabile a fini imu in centro storico, ovvero € 53,00/mq, considerata ovviamente la destinazione urbanistica e l'ubicazione.

I costi di demolizione sono stati ottenuti mediante calcoli analitici, attribuendo un valore unitario di demolizione ai metri cubi dell'intero complesso edilizio. Il costo unitario attuale di demolizione (compreso trasporto in discarica) è stato determinato a seguito di una ricerca presso operatori del settore, e viene indicato in € 20,00/mc.

La stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio

Determinazione del valore unitario

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi ed a un dato ciclo realizzativo.

Il costo di ricostruzione non è altro che il costo di ricostruzione di un esatto duplicato dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione.

I costi di costruzione a nuovo sono stati ottenuti utilizzando l'applicativo inserito nel sito internet della Cassa Geometri denominato "applicativo CRESME", il quale indica i seguenti valori per il Comune di Villadose – provincia di Rovigo:

- costo di costruzione a nuovo per edifici residenziali, tipologia singola, costruzione in muratura portante, rendimento energetico basso, qualità finiture economiche, due piani fuori terra, senza seminterrato e senza sottotetto abitabile - € 979,17/mq; costo di costruzione adottato € 980,00/mq.

NOTA: il locale commerciale in oggetto per il caso di specie viene parificato a quello residenziale.

L'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

Il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico messo a punto dal CRESME, riassumibile nel seguente schema di calcolo:

$$C_c = C_{MT} * X_1 * X_2 * \dots * X_n * Y_1 * Y_2 * \dots * Y_n$$

Dove:

C_c = costo di costruzione

C_{MT} = costo di costruzione base del modello teorico

$X_{1,n}$ = fattore correttivo endogeno

$Y_{1,n}$ = fattore correttivo esogeno

Il costo di costruzione base è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici).

Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico. I fattori correttivi si differenziano in due tipologie:

- **fattori correttivi endogeni** – riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.)
- **fattori correttivi 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 in 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.

Determinazione costo deprezzato dei corpi di fabbrica

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento è dato mediante l'applicazione della seguente formula:

$$\text{Costo deprezzato lineare} = C_n * [1 - (t/n)]$$

dove:

C_n = costo a nuovo

t = vetustà

n = vita utile immobile

Dalla documentazione esaminata si deduce che l'unità immobiliare è stata ristrutturata nel 2006, pertanto la vetustà sarà costituita dalla differenza tra il corrente anno ed il 2006, quindi : 2025 – 2006 = 19 anni

La vita utile dell'immobile considerata è di anni 100.

Quindi :

$$€ 980/mq * [1 - (19/100)] = €/mq 793,80$$

8.2 Valutazione corpi ed aree:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie commerciale mq.</i>	<i>Valore unitario di ricostruzione al mq. deprezzato</i>	<i>Valore complessivo</i>
Unità immobiliare destinata a negozio	22	793,80	€ 17.463,60
Totale corpi			€ 17.463,60
	<i>Superficie</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore</i>

<i>Destinazione</i>	<i>Pertinente alla u.i. mq.</i>	<i>al mq.</i>	<i>complessivo</i>
Area totale	22	53,00	€ 1.166,00
Totale area edificabile			€ 1.166,00

8.2.1 Decurtazione costo demolizione

Il valore dell'area edificata è quindi dato dalla differenza tra il valore del terreno edificabile ed i costi di trasformazione derivanti dalla demolizione.

I costi di demolizione sono stati calcolati come segue:

$$\text{Mc } 70 \text{ circa} * € 20,00/\text{mc} = € 1.400,00$$

Il valore dell'area edificata è quindi nullo in quanto i costi di demolizione superano il valore del terreno

8.3 Valore corpi più area

- valore negozio	€	17.463,60
- valore area edificata	€	0,00
Totale	€	17.463,60

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Più probabile valore di mercato	€	17.463,60
- Riduzione del valore del 15% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	€	2.619,54

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€	14.844,06
--	---	------------------

che si arrotonda ad € 15.000,00
(€uroquindicimila//00centesimi)

Documentazione allegata LOTTO 5:

- 1) Relazione fotografica
- 2) Territorio
- 3) Proprietà
- 4) Ispezioni
- 5) Edilizia – urbanistica

Data 17/12/2025

L'Esperto alla stima

geom. Gian Luigi Targa

