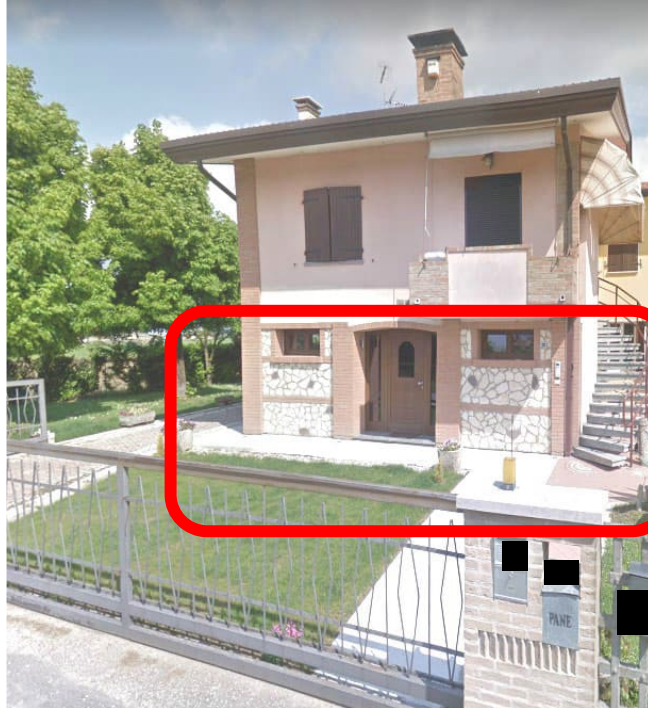


CANCELLERIA FALLIMENTARE

**FALL. 30/2015-**

INCARICO COD. CTU 658



**LOTTO 2**  
**QUOTA DI 2/9 DI PIENA PROPRIETA'**  
**DI UNITA' AL PIANO TERRA DI PALAZZINA DI 2**  
**UNITA' , E TERRENO PERTINENZIALE**  
**IN COMUNE DI PONSÒ**

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
26/05/23	Geom. Targa Federica

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

G.D.: DOTT. SSA BENEDETTA BARBERA

CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SSA VALERIA GANZAROLI

**Tribunale di Rovigo**  
**CANCELLERIA FALLIMENTARE**

**FALL. 30/2015**  
**contro:** XXXXXXXXXX

Giudice Delegato: **Dott. Ssa Benedetta Barbera**  
Curatore fallimentare: **Dott . Ssa Valeria Ganzaroli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 2**

---

**QUOTA DI 2/9 DI PIENA PROPRIETA' DI  
UNITA' AL P.T. AD USO DEPOSITO, DI  
PALAZZINA DI 2 UNITA' , E TERRENO  
PERTINENZIALE IN COMUNE DI PONSO**

---

**Esperto alla stima:** Ing. Enrico Moro  
**Codice fiscale:** MRONRC57M19H620Y  
**Partita IVA:** 01016030296  
**Studio in:** Via Cavallotti 26 - 45100 Rovigo  
**Telefono:** 0425 411051  
**Fax:** 0425 411051  
**Email:** ingmoro@ingmoro.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene: QUOTA PARI AD 2/9 DI PIENA PROPRIETA'** di unità al piano terra ad uso locale deposito-cantina di mq. 995 catastali facente parte di un fabbricato composto da 2 unità, oltre a terreno pertinenziale. Il tutto in buono stato, in via Rosselle civico 11 (catastale) in zona periferica del comune di Ponso.

### Lotto: 2

**Corpo: A**

**Quota di 2/9 di p.p.**

**Categoria:** appartamento [A2]

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI PONSO

- **foglio 5 particella 297 subalterno 7,**

Classamento: Rendita: Euro 142,28

Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq.95, Indirizzo: VIA ROSSELLE Piano T

Dati di superficie: Totale: 115 m2

**Quota proporzionale di spettanza sulle parti comuni ai sensi dell'art.1117 del C.C. sui beni comuni e area coperta e scoperta a servizio del condominio:**

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI PONSO

- **foglio 5 particella 297 subalterno 6, b.c.n.c. a tutti i sub**

CATASTO TERRENI

COMUNE DI PONSO

- **foglio 5 particella 297 ente urbano mq. 290**

**Corpo: B**

**Quota di 2/9 di p.p.**

**Categoria:** terreno pertinenziale

CATASTO TERRENI

COMUNE DI PONSO

- **foglio 5 particella 247** area rurale mq. 15
- **foglio 5 particella 248** qualità semin. Arbor. Cl 4 sup. mq. 282 R.D. € 1,74 R.A. € 1,31
- **foglio 5 particella 268** qualità semin. Arbor. Cl 4 sup. mq. 750 R.D. € 4,62 R.A. € 3,49
- **foglio 5 particella 269** qualità semin. Arbor. Cl 4 sup. mq. 330 R.D. € 2,03 R.A. € 1,53

**Confini mapp. 297, 268, 247 e 248:**

est mappali 388 e 424, sud via Rosselle, ovest e nord mapp. 180.

**Confini mapp. 269:**

est mappale 180; sud mappale 248 (strada); ovest mappale 146

### 2. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile (fabbricato) risultava libero.

I terreni mapp. 247 e 248 sono sede strada com.le, terreno 268 è area scoperta afferente i fabbricati (al servizio anche del mapp. 388 e 424), il terreno 269 è coltivato ed inglobato col 146 e 180 senza titolo

**3. Prezzo**

**Bene:** QUOTA PARI AD 2/9 DI PIENA PROPRIETA' di deposito al piano terra di mq. 95 catastali facente parte di un fabbricato composto da 2 unità. Il tutto in fase di sistemazione, in via Rosselle civico 11 (catastale) in zona periferica del comune di Ponso.

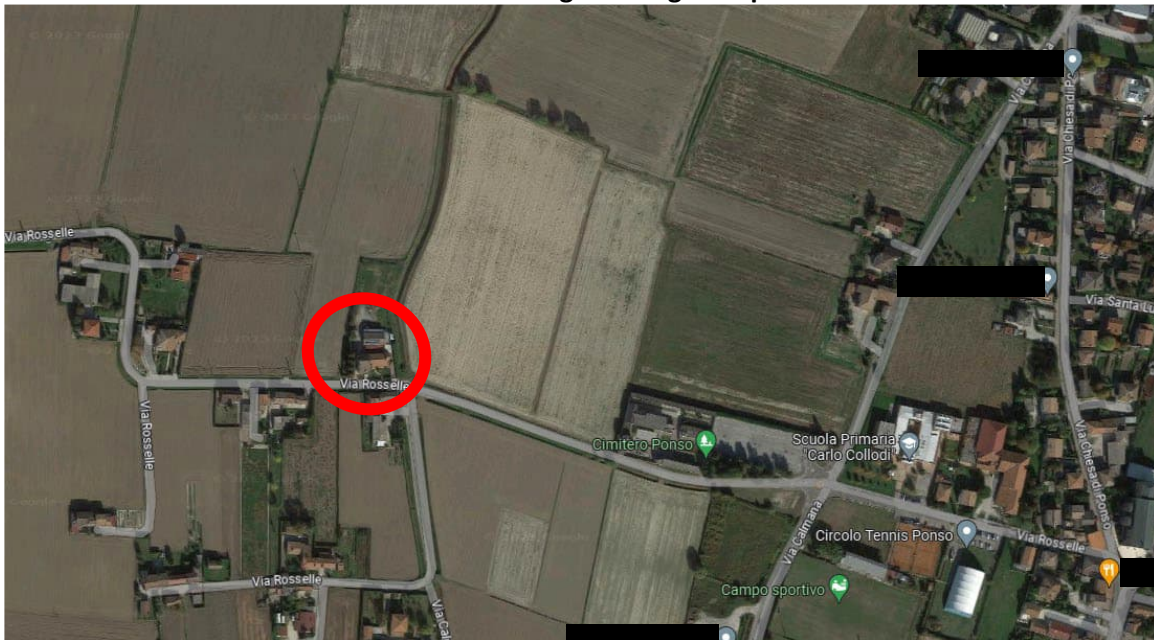
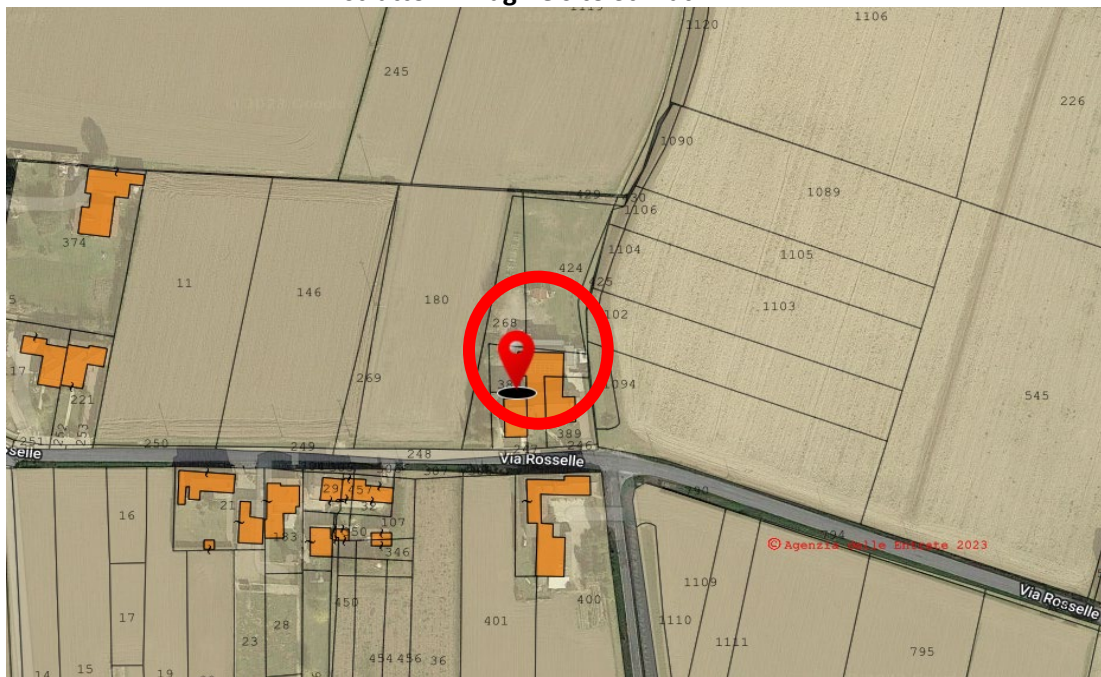
**Lotto: 2**

**Valore complessivo intero: € 3.886,11**

**Valore che si arrotonda ad: € 4.000,00**

**Beni in PONSÒ  
Via Rosselle civico 20****Lotto: 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Bene:** QUOTA PARI AD 2/9 DI PIENA PROPRIETA' di deposito al piano terra di mq. 95 catastali facente parte di un fabbricato composto da 2 unità. Il tutto in buono stato (in fase di sistemazione), in via Rosselle civico 11 (catastale) in zona periferica del comune di Ponso.

**Estratto immagine Google Maps****Estratto immagine sito Stimatrix ADE**

## Identificativo corpo: A

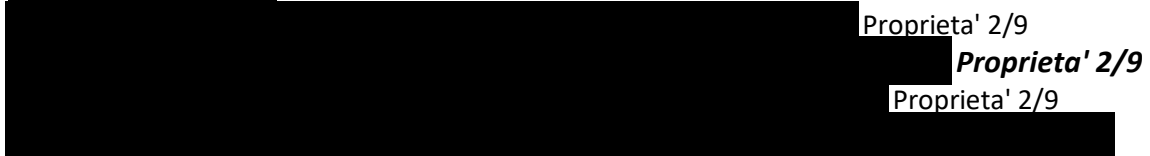
deposito al P.t, in via Rosselle 11 (catastale), comune di Ponso

Quota e tipologia del diritto

**2/9 di PIENA proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:



Proprieta' 1/3

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI PONSO

- **foglio 5 particella 297 subalterno 7,**

Classamento: Rendita: Euro 142,28

Categoria C/2), Classe 2, Consistenza mq.95, Indirizzo: VIA ROSSELLE Piano T

Dati di superficie: Totale: 115 m2

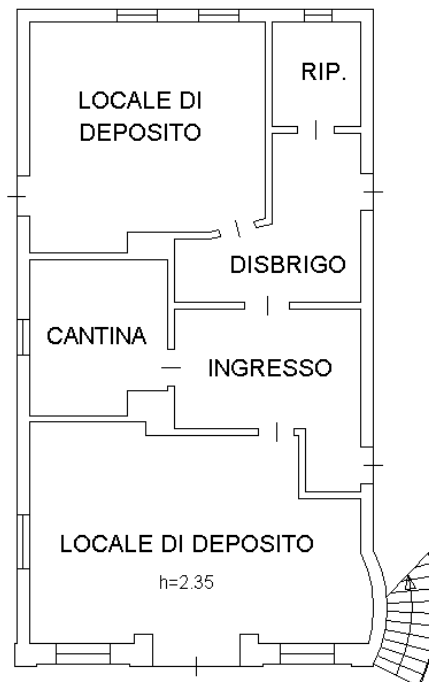
Derivante da:

- VARIAZIONE del 25/09/2009 Pratica n. PD0315315 in atti dal 25/09/2009 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 83445.1/2009)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/08/2010 Pratica n. PD0229880 in atti dal 20/08/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 51295.1/2010)

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

### ***Planimetria mapp. 297 Sub 7 rappresentata non in scala***



**PIANO TERRA h=m 2.60**

**PARTI COMUNI:**

**Quota proporzionale di spettanza sulle parti comuni ai sensi dell'art.1117 del C.C. sui beni comuni e area coperta e scoperta a servizio del condominio:**

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI PONSO

- foglio 5 particella 297 subalterno 6, b.c.n.c. a tutti i sub

CATASTO TERRENI

COMUNE DI PONSO

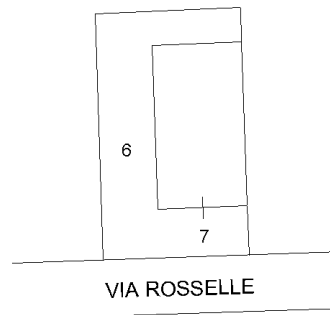
- foglio 5 particella 297 ente urbano mq. 290

**Elenco subalterni****ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
PONSO		5	297		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
4	via rosselle	20	1			ABITAZIONE
6	via rosselle					B.C.N.C - CORTILE COMUNE A TUTTI I SUB.
7	via rosselle		T			MAGAZZINO

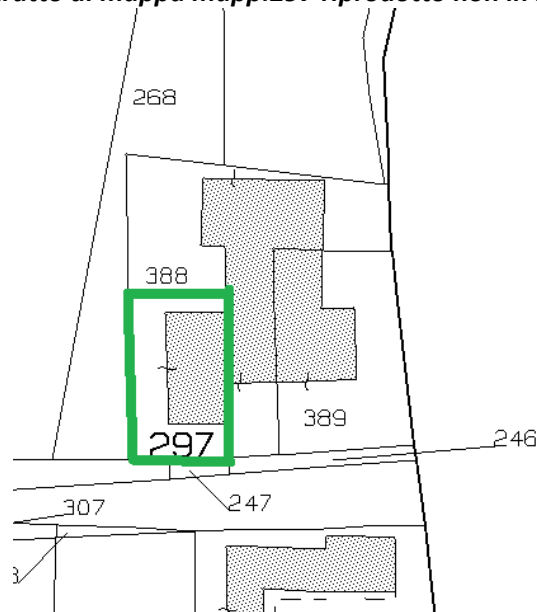
**Elaborato planimetrico riprodotto non in scala**

PIANO TERRA CON CORTILE ANNESSO



PRIMO PIANO

**Estratto di mappa mapp.297 riprodotto non in scala**



**Corpo: B**

**Quota di 2/9 di p.p.**

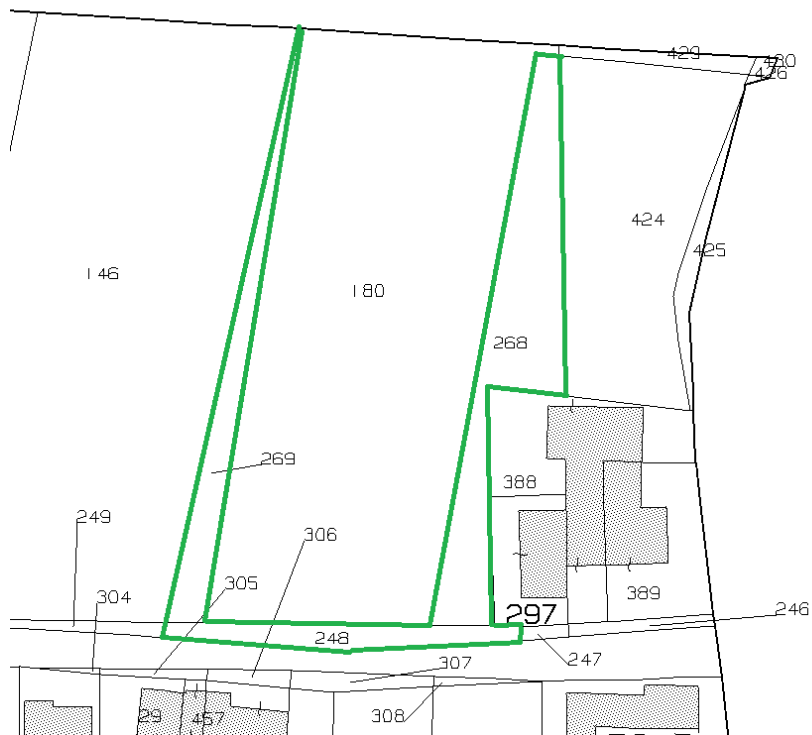
**Categoria:** terreno pertinenziale

CATASTO TERRENI

COMUNE DI PONSÒ

- **foglio 5 particella 247** area rurale mq. 15
- **foglio 5 particella 248** qualità semin. Arbor. Cl 4 sup. mq. 282 R.D. € 1,74 R.A. € 1.31
- **foglio 5 particella 268** qualità semin. Arbor. Cl 4 sup. mq. 750 R.D. € 4,62 R.A. € 3,49
- **foglio 5 particella 269** qualità semin. Arbor. Cl 4 sup. mq. 330 R.D. € 2,03 R.A. € 1,53

**Estratto di mappa terreni riprodotto non in scala**





**Si evidenzia che i mappali 247 e 248 sono sede stradale (strada com.le via Rosselle)  
Il triangolino stretto di terreno di cui mapp 269 fisicamente non è individuabile in quanto inglobato con altri terreni limitrofi.**

**Confini mapp. 297, 268, 247 e 248:**

est mappali 388 e 424, sud via Rosselle, ovest e nord mapp. 180.

**Confini mapp. 269:**

est mappale 180; sud mappale 248 (strada); ovest mappale 146

**Conformità catastale: NON conforme**

il sottoscritto CTU ha potuto verificare dal riscontro tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi che l'unità in oggetto risulta sostanzialmente conforme alla rappresentazione grafica se non per un piccolo spostamento di una tramezza divisoria. Si evidenzia che il locale ripostiglio posto a nord/est e la cantina a ovest risultano in uso come wc.

A seguito di regolarizzazione edilizia ed urbanistica si dovrà formalizzare planimetria docfa aggiornata.

I costi per la regolarizzazione catastale sono stimati indicativamente pari ad euro 500,00

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Bene: QUOTA PARI AD 2/9 DI PIENA PROPRIETA'** di magazzino al piano terra di mq. 95 catastali facente parte di un fabbricato composto da 2 unità. Il tutto in buono stato, in via Rosselle civico 11 (catastale) in zona periferica del comune di Ponso.

**Caratteristiche zona:** agricola-residenziale

**Area urbanistica:** agricola

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** centro Ponso

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

I terreni mapp. 247 e 248 sono sede strada com.le, terreno 268 è area scoperta afferente i fabbricati (al servizio anche del mapp. 388), il terreno 269 è coltivato ed inglobato col 146 e 180 senza titolo

**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:**

dalla documentazione ipo-catastale in atti non risultano trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio esaminato. Con verifica del 22/05/2023 presso la Conservatoria di ESTE, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successive

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

Si precisa che i beni in oggetto del presente lotto non risultano oggetto di convenzioni matrimoniali in quanto pervenuti in successione dalla madre defunta e pertanto in quota di 2/9 come bene personale.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

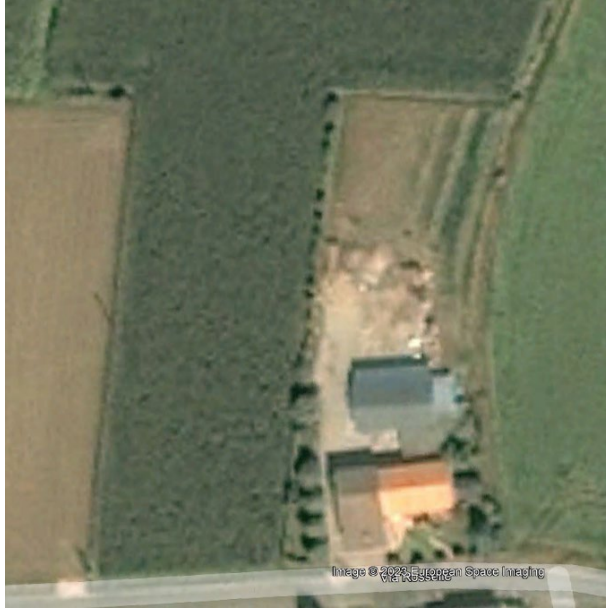
Vincolo di inedificabilità atto notaio Mele 17/2/87 rep.35.612

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Si evidenzia problematica di promiscuità e servitù reciproche con le altre unità confinanti ad ovest e col sub 4 al p.1., sia di passaggio che di impianti.

Poiché da foto storiche reperibili su google earth a tutto il 2004, risultavano già esenze arboree sul lato ovest del mappale 268, da prima certamente il passaggio verso la parte dietro del terreno avveniva a ridosso dei fabbricati posti più ad est, quindi si ritiene attiva di fatto una servitù a favore del mapp. 268 contro il cortile di cui a mappale 388.

Per contro, attraverso l'accesso dalla strada sul presente mappale 268 e 297 avveniva l'accesso e il regresso dal mappale 388, ed il retrostante mapp. 424, per cui si ritiene attiva servitù di passaggio e di impianti attraverso il 268 e 297 a favore del 388 e 424. Trattandosi di unica proprietà originaria, per il diritto del buon padre di famiglia si ritengono attive tali servitù ancorchè mai trascritte.



## 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che potrebbero risultare da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario:

### 4.2.1 Iscrizioni:

Nessuno

### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno

### 4.2.3 Altre trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE del 07/12/2022** trascritta a **Este Registro Particolare 4856 Registro Generale 6956** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 490/2015 del 13/04/2015 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO a favore Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] contro [REDACTED]

- **TRASCRIZIONE del 03/05/2023** trascritta a **Este Registro Particolare 1728 Registro Generale 2512** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 490/2015 del 13/04/2015 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO a favore Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] contro [REDACTED]  
(per integrazione con il bene di cui alla presente perizia alla trascrizione precedente RP 4856/22)

### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

**Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di Este - eseguita in data:  
22/05/2023 (allegata)**

Si evidenzia che il soggetto [REDACTED]  
[REDACTED] è conosciuto all'anagrafe catastale ed ipotecaria anche  
con il nome [REDACTED]  
[REDACTED]

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

**5.1 Attestazione Prestazione Energetica:** Note sulla classe energetica: non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dei fabbricati oggetto della presente procedura.  
Con pratica Scia 2020.005 del 04/03/20 si comunicano I lavori di coibentazione del coperto e rifacimento intonaci deumidificanti.  
Vedasi punto 4.1.4

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

**quanto in oggetto, per titolo antecedente il ventennio al 15/08/2018:**

[REDACTED] Diritto di Proprieta'  
per 1000/1000

**attuale proprietario dal 15/08/2018**

[REDACTED] Proprieta' 2/9  
[REDACTED] **Proprieta' 2/9**  
[REDACTED] Proprieta' 2/9  
[REDACTED] Pro-  
prieta' 1/3

TRASCRIZIONE CONTRO del 30/04/2019 - Registro Particolare 1682 Registro Generale 2421  
Pubblico ufficiale ESTE ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
SUCCESSIONE EX LEGE di [REDACTED] del [REDACTED] Registrazione Volume  
88888 n. 89100 registrato in data 07/04/2019

**N.B.= NON RISULTA TRASCRIITA ACCETTAZIONE DI EREDITA' DA PARTE DI ALCUN EREDE, CHE  
PROBABILMENTE DOVRA' ESSERE FORMALIZZATA AL MOMENTO DELLA CESSIONE. CIO' PO-  
TREBBE COSTITUIRE MANCATA REGOLARITA' DEI PASSAGGI NEL VENTENNIO**

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

dalle ricerche presso l'U.T.Com.le di Ponso, al fine di verificare la conformità urbanistica il prepo-  
sto ufficio ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

- CE C 2002 006 prot. 398 del 22/01/02, concess. N° 398 del 23/4/02 fine lavori 24/8/02, agibilità n° 854 del 4/10/02. Sono presenti certificazioni di conformità
- DIA 2008 007 ristrutturaz. fabbricato, prot. 1319/2008 del 29/02/2008, rich. Agibilità prot. 115 del 8/1/10
- DIA 2009 018 del 28/5/09. C'è autorizzaz. Allo scarico prot. 931/10, e certificati di conformità impianti (variante alla precedente pratica)
- SCIA 1318 del 4/3/20 per manutenzione straordinaria fabbricato. La relaz. tecnica specifica interventi di coibentazione copertura e rifacimento intonaci deumidificanti

#### 7.1 Conformità edilizia:

il sottoscritto CTU ha potuto verificare dal riscontro tra le planimetrie concessionate e lo stato dei luoghi che l'unità presenta alcune difformità:

- la prima tramezza fra locale di sgombero e ingresso risulta spostata di circa 1,0 mt.  
 Il locale lavanderia ed il locale ripostiglio in fondo sono in realtà adibiti a bagno.  
 Mentre la prima difformità può essere regolarizzata, per i bagni si evidenziano possibili problematiche relative al mancato rispetto del rapporto aeroilluminante, alle modifiche degli impianti ed all'autorizzazione allo scarico, per cui non si garantisce la sanabilità.

Pur essendo autorizzate, si ritiene saranno da chiudere le 2 porte di collegamento con l'unità posta a est (mapp.388)

Sul terreno di cui a mapp. 268, all'angolo coi mappali 388 e 424 sono presenti fabbricati in estensione del capannoncino 388, che sbordano anche sul presente mappale. non essendo inseriti in mappa, e non avendo reperito alcuna documentazione amministrativa, Non si ha certezza sulla regolarità di tali edifici, che potrebbero risultare probabilmente da demolire.

Sul retro dell'area di cui a mapp. 297 sull'angolo verso il confine col 388 è presente porzione di tettoia abusiva del 388 probabilmente da demolire

#### **Costi per la regolarizzazione / demolizioni:**

regolarizzazioni ex art. 36 e 37 DPR 380/01 (da concordare con l'U.T.Com.le)

Per la predisposizione delle pratiche amministrative relative allo spostamento della tramezza, i bagni e la chiusura porte si prevede un costo di € 1.500 forfetario, omnicomprensivo.

**la rimozione delle tettoie e dei fabbricati fatiscenti abusivi ed il ripristino dello stato dei luoghi si prevede ogni onere e spesa a carico dell'utilizzatore**

**I costi sono indicativi e presunti e dovranno essere verificati preliminarmente dal futuro acquirente al momento della presentazione della pratica.**

**Non potendosi escludere a priori variazioni interpretative o esistenza di nuove diverse norme o vincoli sino al momento della vendita all'asta, il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità in merito alle pratiche da predisporre per la regolarizzazione del bene in oggetto per le variazioni, sanabilità che dovrà essere preventivamente verificata ed accertata dal futuro acquirente presso l'U.T.Com.le.**

#### **7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO:**

*sottozone agricole E2*

*dal 2014 vige piano degli interventi*





Edifici in fascia di rispetto stradale

Descrizione: di cui ai fabbricati di cui a punto **A, locali deposito**

Trattasi di unità ad uso locale deposito-cantina posto al piano terra di fabbricato residenziale composto da 2 unità con scoperto in comune.

L'unità è composta da ingresso, disbrigo, 2 locali deposito, ripostiglio/lavanderia in uso come wc dotato di sanitari, l'unità nella parete ad est è comunicante con l'abitazione di uno dei comproprietari (padre)

I locali nella parte fronte strada erano in uso come ufficio alla ditta oggetto di fallimento.

Nel locale deposito posto più a nord è presente camino. La superficie catastale è di circa 115 mq., netta 95 mq

DESCRIZIONE:

l'unità si presenta in buono stato, con finiture nella norma, pavimenti in ceramica. Tinteggiato, serramenti in legno, porte interne in legno tamburato

si evidenzia che l'unità non potrà avere destinazione abitativa in quanto l'altezza risulta pari ad mt 2,35 – 2,60 inferiore a quella prevista per normativa pari a mt. 2,70

Impianti apparentemente a norma.

Strutture portanti in muratura con elementi c.a., solai laterocemento, copertura due falde.

Sono ancora in fase di attuazione alcuni interventi edilizi, in particolare per gli impianti

TABELLA DELLE SUPERFICI

	TOTALE MQ	COEFF	SUP. EQUIV.
deposito	95	1	95

Descrizione: di cui ai fabbricati di cui a punto **B terreni**

Trattasi di terreni adiacenti all'immobile. Il mappale 268 è terreno pertinenziale a tutte le unità limitrofe, adibito a giardino di mq. 750, l'area comprendente anche il mappale 297, risulta recintata con cancello carrabile e pedonale. nel 268 lato ovest è presente deposito GPL al servizio di più unità.

il mappale 248 e 247 posti fronte strada, fanno parte della sede stradale, via Rosselle.

Il mappale 269 trattasi di relitto di terreno di mq. 330 di forma triangolare a cavallo di due campi col-

tivati.

TABELLA DELLE SUPERFICI

	TOTALE MQ	COEFF	SUP. EQUIV.
Mappale 268	750	1	750
Mappale 247+248	297	1	297
Mappale 269	330	1	330

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Risulta assai complicato tentare di applicare, per la definizione del valore unitario, il criterio del costo di ricostruzione, ritenuto rispondente alle metodologie suggerite dagli IVS – INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS, (metodo del coast approach), applicando le dovute rettifiche e riduzioni del caso; tantomeno sarà applicabile il metodo più frequentemente suggerito del Market Comparison Approach, cioè del confronto con il valore di altri immobili “comparabili”, per tipologie, dimensioni e posizione, che risultino oggetto di compravendite recenti, a causa delle peculiarità specifiche dell’immobile in oggetto, e la scarsità di dati relativi a vendite di immobili comparabili.

Per le ragioni sopra esposte, si ritiene che il metodo di stima da adottare per questa tipologia di immobili è quello dell’expertise, cioè sulla base della esperienza personale dello stimatore, avvalorata da dati ed informazioni di mercato ottenibili a seguito di specifiche indagini presso i principali siti internet del settore.

Nella definizione del valore di mercato, si deve tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali:

- le caratteristiche intrinseche della zona quali posizione, sviluppo commerciale e dei servizi nella zona (area in zona periferica a Ponso)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (buone)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (basse);
- la vetustà del fabbricato (anno 2009);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (medio);
- la superficie (immobile con superfici esuberanti per le richieste medie);
- la tipologia costruttiva (fabbricati per magazzini annessi ad abitaz.);
- la dotazione degli impianti tecnologici (normali);
- il grado delle finiture (medie);
- le tecniche costruttive (murature e opere in c.a.);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente (agricolo);
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (bassa);

In merito al più probabile prezzo unitario adottato, si è fatto riferimento a quello medio derivante dalle applicazioni summenzionate, riducendolo e/o aumentandolo in relazione ai coefficienti funzionali e posizionali, oltre a quelli relativi alla vetustà, allo stato di conservazione, ai costi previsti.

**In virtù di quanto sopra, sulla base delle caratteristiche, dello stato d’uso e manutenzione, dell’età, delle superfici dell’immobile in oggetto, si ritiene di applicare come valore unitario di stima:**

**€ 350/mq magazzino**

€ 19/mq per area scoperta

VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI. Applicando la valorizzazione sopra riportata si otterrà quindi: Valorizzazioni positive per costo di ricostruzione fabbricato, e per valore area come da tabella seguente :

Valorizzazione corpi: moltiplicando il valore unitario per le superfici si ottengono i valori degli immobili, come da tabella seguente:

bene	mq	€/mq	valore
lotto 2 quota 2/9	95	350	33250
TERRENI			
297sub6			
247	15		
248	282		
268	750	10	7500
269	330		
		TOTALE	40750

#### DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE (Superficie Esterna Lorda - SEL)

Al fine di uniformare la determinazione della superficie commerciale degli immobili, ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI in data 14/12/2015, sono stati adottati i seguenti rapporti mercantili:

per ogni diversa tipologia di superficie si applica coeff. Pari ad 1,0 per ufficio

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle misure delle planimetrie concessionate che non sono state verificate sul posto. la valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

#### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este; agenzie imm.ri della zona, riferimento a vendite con aste giudiziarie di immobili, esperienza personale del CTU, Google Earth, principali siti immobiliari internet, Cresme

#### 8.3 Valutazione corpi:

**Vendita in unico lotto di:**

**quota 2/9 di PIENA proprietà di:**

**LOCALI DEPOSITO E AREE**

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 40.750 X 2/9 = 9.055,55**

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni 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% ) **€ - 1.358,33**

**Riduzione per promiscuità, diritti e servitù reciproche (-10%) € - 905,55**

**Riduzione per vendita di quota anziché intero (-10%) € - 905,55**

**PER REGOLARIZZAZIONI € - 2.000,00**

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 3.886,11**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 4.000,00**

**Allegati**

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 22/05/2023
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali

Data 26/05/23

  
 IL TECNICO