

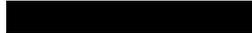
## TRIBUNALE DI ROVIGO

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**  
con sede in Siena (SI)

contro:



N. Gen. Rep. **182/2023**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**  
Custode Giudiziario: **IVG**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## LOTTO UNICO

Esperto alla stima: **Geom. Vanni Cantà**  
Codice fiscale: CNTVNN55A13H620I  
Partita IVA: 00835750290  
Studio in: Via Guglielmo Oberdan 17/A - Rovigo  
telefono: 0425 29294  
email: vanni.cant@gmail.com



Beni in **Trecenta (RO) Via Berettare n. 942****Lotto unico**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa  
(vedasi certificazione notarile allegata agli atti della procedura esecutiva, nonché documentazione ipocatastale allegata al presente rapporto di valutazione).  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Fabbricato unifamiliare elevato ai piani terra e primo con garage e locali accessori al piano terra in corpo staccato. Il tutto, compresa area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva, è sito in Comune di Trecenta (RO) Via Berettare n. 942 a circa 1.200 mt. dal centro del paese.**

**Diritto che si vende:** quota di 1/1 della piena proprietà

**Attuale identificazione catastale dei beni pignorati:**

Catasto Fabbricati Comune di Trecenta Sez. TR

Intestazione:

\_\_\_\_\_ propr.  
1/1

**Foglio 7 mapp. 304 subalterni 4-5-3 graffati**, cat. A/4, cl. 3, P. T-1°, Via Berettare n. 942, cons. 10 vani, superf. catastale totale: mq. 253 (totale escluse aree scoperte: mq. 219), rendita € 392,51

**Foglio 7 mapp. 304 subalterno 2**, cat. C/6, cl. 1, P.T, Via Berettare n. 942, cons. mq. 12, superf. catastale totale: mq. 12, rendita € 26,65.

L'area su cui insiste detta porzione di fabbricato è così di seguito censita:

Catasto Terreni Comune di Trecenta

Partita 1

**Foglio 7 mappale 304**, Ente Urbano, superficie catastale are 09.71

Catasto Terreni Comune di Trecenta

Intestazione:

\_\_\_\_\_ propr.  
1/1

**Foglio 7 mappale 319**, Bosco Ceduo, cl. U, superficie are 00.78, RD € 0.01, RA € 0,02.

**Confini del lotto:**

nord: Fg. 7 mapp. 937

est: Fg. 7 mapp. 937 e pubblica Via Berettare

sud: pubblica Via Berettare e Fg. 7 mapp. 1478

ovest: Fg. 7 mapp. 1478-463

salvis

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Fabbricato unifamiliare elevato ai piani terra e primo con garage e locali accessori al piano terra in corpo staccato. Il tutto, compresa area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva, è sito in Comune di Trecenta (RO) Via Berettare n. 942 a circa 1.200 mt. dal centro del paese.



Caratteristiche zona: periferica rurale.

Caratteristiche zone limitrofe: aree prevalentemente agricole.

La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria, mentre servizi di urbanizzazione secondaria sono presenti nel centro di Trecenta.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili in oggetto risultano attualmente occupati da [REDACTED]

In relazione agli stessi beni si precisa che presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo, non risultano registrati contratti di locazione o di comodato attualmente in essere (vedasi Allegato n. 2).

### 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: ///

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: ///

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: vincoli di rispetto stradale e cimiteriale di cui al C.D.U. allegato

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

4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria** (attiva) a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena (SI) contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Giovanna Morena di Rovigo in data 25/05/2016 rep. n. 5943/4861, iscritto a Rovigo in data 22/06/2016 ai nn. 5312/855.

Importo totale: € 120.000,00

Importo capitale: € 60.000,00

Riferita alla quota di 1/1 dei beni pignorati.

4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento** a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena (SI) contro [REDACTED] derivante da atto giudiziario del 16/10/2023 Ufficiali Giudiziari Rovigo rep. n. 2227/2023, trascritto a Rovigo in data 27/10/2023 ai nn. 8859/6612.

Riferita alla quota di 1/1 dei beni pignorati.

4.2.3 Altre trascrizioni: ///

### 5. INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ///

Spese scadute: non riscontrate

Classe energetica: G

### 6. ATTUALE PROPRIETARIA:

[REDACTED] propr.  
1/1

Proprietaria dal 25/05/2016 all'attualità, per atto di compravendita del 25/05/2016 rep. n. 5942/4860 notaio Giovanna Morena di Rovigo, trascritto a Rovigo in data 24/06/2016 ai nn. 5388/3752.

### PRECEDENTI PROPRIETARIE:

Quanto agli immobili distinti al Catasto Fabbricati Comune di Trecenta Fg. 7 mappali 304 subb. 3-4-5 graffati e mapp. 304 sub. 2:

[REDACTED] – propr. 1/2





Tipo pratica: Concessione in Sanatoria

Per lavori: costruzione di una tettoia, di un locale caldaia e di un w.c. in aderenza al fabbricato di abitazione, nonché di un garage e di una cantina in corpo staccato

Rilascio: 21/08/1990

**Identificativo: pratica n. 66/90** (pratica edile n. 74/89 – prot. n. 6669/89)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifica interna ed esterna al fabbricato adibito a civile abitazione

Rilascio: 08/10/1990

**Identificativo: pratica n. 52/92** (pratica edile n. 12/92 protocollo 967/92)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla Concessione in Sanatoria n. 66/90 sopraindicata

Rilascio: 16/07/1992

**Identificativo: pratica n. 4289**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)

Per lavori: accertamento conformità

Rilascio: 11/05/2016

## **7.1 CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA:**

### **7.1.1 Quanto al fabbricato di abitazione:**

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e gli elaborati di progetto allegati all'ultima pratica edilizia assentita dal Comune di Trecenta (RO), si rileva una sostanziale rispondenza, fatta eccezione per le seguenti difformità:

- differenze del dimensionamento dei locali, compresa veranda coperta al piano terra che risulta di minore superficie rispetto al progetto autorizzato; il tutto comportante una diminuzione della superficie coperta del fabbricato rientrante nella tolleranza del 2% di cui all'art. 34 del DPR n. 380/01 e s.m.i.,
- superficie del vano letto al piano primo con accesso al balcone, inferiore a mq. 9, comportante la necessità di un cambio di utilizzo dello stesso locale – da letto a ripostiglio,
- modifiche del dimensionamento di una parte della forometria esterna rispetto alle misure riportate negli elaborati di progetto autorizzato. A riguardo, si segnala un problema di insufficiente rapporto aeroilluminante in alcuni locali principali, come peraltro, già riscontrabile negli elaborati grafici di progetto autorizzati,
- modifiche prospettiche relative al difforme dimensionamento di alcuni fori di finestra nonché al loro posizionamento sulle pareti esterne rispetto all'ultima pratica S.C.I.A. n. 4289/2016, con particolare riferimento, in quest'ultimo caso, alle due finestre del vano cottura al piano terra.

### **7.1.2 Quanto alle costruzioni accessorie in corpo staccato (garage, cantina e n. 2 legnaie):**

Si premette che quanto riportato nella documentazione urbanistica rilasciata al sottoscritto dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Trecenta, non consente un corretto confronto con lo stato di fatto delle stesse costruzioni risultando alquanto carente in relazione ai necessari dati metrici dei manufatti in questione. Tuttavia, effettuati i dovuti accertamenti tecnici ed eseguite le opportune valutazioni, lo scrivente ritiene di poter ravvisare una sostanziale rispondenza dello stato di fatto delle costruzioni agli elaborati di progetto autorizzati, fatta eccezione per alcune modifiche della forometria esterna dei locali e della loro altezza.



**7.1.3 Altre difformità:**

Si è rilevata la presenza del tutto non autorizzata di un box in lamiera e di una tettoia, entrambi accostati alle costruzioni accessorie di cui sopra al punto 7.1.2.

**7.1.4 INTERVENTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA:**

Quanto alle difformità sopraindicate di cui sopra al punto 7.1.1 inerenti al fabbricato di abitazione, si prevede la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ai sensi del DPR n. 380/01 e s.m.i. Il tutto oltre all'esecuzione di un intervento edilizio finalizzato al raggiungimento di un corretto rapporto aeroilluminante dei locali in difformità, mediante sostituzione delle finestre attualmente in essere con altre di maggiori dimensioni.

Quanto alle difformità sopraindicate di cui sopra al punto 7.1.2 inerenti alle costruzioni accessorie, se ne prevede la regolarizzazione nell'ambito della medesima pratica di sanatoria edilizia suddetta.

Quanto alle difformità sopraindicate al punto 7.1.3, si rende necessaria la totale rimozione dei manufatti abusivi.

Costo complessivo presunto della regolarizzazione (compresa rimozione delle coperture in eternit, nonché del box in lamiera e della tettoia adiacente alle due legnaie) = **€ 15.500,00** circa, incluse spese tecniche (fatta salva una diversa quantificazione al momento dell'intervento).

**NOTA BENE:**

*si segnala che quanto sopraindicato circa la regolarizzazione amministrativa delle difformità e dei relativi costi è da considerarsi piuttosto orientativo potendo essere soggetto a variazioni più o meno significative a seconda delle tariffe del professionista e delle ditte incaricati dall'acquirente per le attività tecniche ed edizie da eseguirsi, nonché dell'interpretazione, più o meno restrittiva, della normativa vigente da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune.*

*In relazione a quest'ultima, si sottolinea infatti che una precisa valutazione del caso urbanistico-edilizio in questione è riservata esclusivamente ai tecnici comunali, che potranno esprimersi definitivamente solo sulla scorta di una idonea richiesta di sanatoria, completa di dettagliati elaborati grafici e fotografici.*

*Ciò premesso, si invita l'interessato all'acquisto del presente lotto, ad effettuare per proprio conto e prima dell'asta, opportune le verifiche con l'ausilio di un proprio tecnico incaricato.*

**7.2 CONFORMITA' CATASTALE:**

Considerate le difformità riscontrate sia nell'abitazione che nelle costruzioni accessorie, ai fini di una precisa descrizione degli immobili, si ritiene opportuno prevedere una pratica di aggiornamento catastale presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Rovigo – Territorio), da eseguirsi a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto.

7.2.1 Quanto all'area di pertinenza esclusiva, si evidenzia in loco una minore superficie recintata rispetto a quella di diritto descritta nella mappa catastale, benché una precisa ed opportuna verifica dei confini potrà essere effettuata solo a seguito del trasferimento degli immobili, in contraddittorio con le parti confinanti.

\* \* \*

7.2.2 Costo presunto della pratica relativa all'aggiornamento catastale degli immobili oggetto di stima: **€ 1.500,00** circa= compresi diritti catastali ed accessori di legge (fatta salva una diversa quantificazione del tecnico incaricato al momento dell'intervento).



## Descrizione degli immobili

**Abitazione e garage**

Fabbricato unifamiliare elevato ai piani terra e primo con garage e locali accessori al piano terra in corpo staccato. Il tutto, compresa area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva, è sito in Comune di Trecenta (RO) Via Berettare n. 942 a circa 1.200 mt. dal centro del paese.

**Composizione del fabbricato di abitazione:**

piano terra: entrata con vano scala di collegamento tra i piani terra e primo, ripostiglio sottoscala, pranzo, cottura, bagno, sgombero, tettoia, centrale termica ed un piccolo w.c. con accesso dall'esterno del fabbricato;

piano primo: corridoio, n. 3 letto (*di cui uno con balcone posto sul lato sud del fabbricato*), bagno e disbrigo accessibile dal locale sgombero sottostante tramite scala interna.

**Composizione delle costruzioni accessorie in corpo staccato al piano terra:**

n. 4 locali, adiacenti ma non comunicanti tra loro, costituiti da n. 2 legnaie, una cantina ed un garage.

Superficie commerciale complessiva delle costruzioni (fabbricato di abitazione e locali accessori in corpo staccato): mq. 207,71 circa.

Altezza piano terra fabbricato di abitazione: ml. 2,72 circa (locali principali), ml. 2,40 circa (locali accessori, compreso bagno al piano terra)

Altezza piano primo fabbricato di abitazione: ml. 2,80 circa (locali principali), ml. 2,40 circa (disbrigo)

Altezza media locali accessori in corpo staccato: da ml. 2,20 a ml. 2,50 circa

**Finiture dell'abitazione (in mediocre stato di manutenzione e di conservazione):**

- pareti esterne: intonacate e tinteggiate (*da sistemare con idonei interventi di manutenzione in quanto localmente colpite da macchie di umidità e scrostamenti*),
- pareti interne intonacate e tinteggiate (*anch'esse parzialmente da sistemare con idonei interventi di manutenzione*),
- pavimenti: prevalentemente in piastrelle di ceramica,
- porte interne in legno tamburato, alcune con specchiature in vetro,
- serramenti di finestra in legno (*parte con vetrocamera*) con zanzariere, avvolgibili ed in parte con doppio telaio in alluminio anodizzato,
- bagni con rivestimenti parietali in piastrelle ceramiche e completi di apparecchi idrosanitari. Sono ivi presenti gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento le cui funzionalità e rispondenza alla normativa vigente devono essere verificate da tecnici specializzati.

**Struttura:**

- pareti perimetrali e divisorie: muratura di laterizio,
- solai: laterocemento
- copertura: tegole curve

**Finiture dei locali accessori (in scadente stato di manutenzione e di conservazione):**

- pareti esterne: parzialmente intonacate (*da sistemare con idonei interventi di manutenzione*),
- pareti interne: prevalentemente con mattoni in laterizio faccia a vista,
- pavimenti: battuto di cemento,
- serramenti: parte in legno e parte in lamiera (*garage*),



**Struttura:**

- pareti: muratura di laterizio,
- copertura: pannelli ondulati di eternit sostenuti da travi e/o travetti in legno

**Area scoperta esclusiva:**

dotata di accessi carraio e pedonale direttamente collegati con la pubblica Via Berettare. La stessa area è parzialmente sistemata a verde con diverse piantumazioni.

\* \* \*

**Calcolo della Consistenza****Determinazione delle superfici:**

La determinazione delle superfici è stata eseguita in base agli orientamenti correnti, tramite assunzione delle indicazioni riportate nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana recepite dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e dal "Sistema Italiano di Misurazione - SIM" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive.

La superficie indicata è quella Esterna Lorda (S.E.L.)

Immobile	Parametro	S.E.L.	Coeff.	Superf. comm.
Abitazione (P.T-1°)	superficie lorda	159,00	1,00	159,00
balcone (piano 1°)	superficie lorda	3,80	0,25	0,95
Abitazione (locali accessori P.T-1°)	superficie lorda	45,36	0,60	27,22
Veranda, C.T. e W.C. con accesso dall'esterno (piano T)	superficie lorda	13,35	0,35	4,67
		<b>221,51</b>		<b>191,84</b>

Immobile	Parametro	S.E.L.	Coeff.	Superf. comm.
Locali accessori in corpo staccato (cantina e legnaie – P.T)	superficie lorda	33,50	0,25	8,37
Garage in corpo staccato (P.T)	superficie lorda	15,00	0,50	7,50
		<b>48,50</b>		<b>15,87</b>

**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Trecenta (RO), le aree di interesse risultano così di seguito classificate (vedasi Certificato di Destinazione urbanistica allegato):

**Fg. 7 mappali 304-319:**

ZONA E, la cui edificazione è disciplinata dall'art. 38 del N.T.O.

Rispetto stradale la cui edificazione è disciplinata dall'art. 50 del N.T.O.

Rispetto cimiteriale mt. 200 (R.D. 1265 del 1934), la cui edificazione è disciplinata dall'art. 55 del N.T.O.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi beni, quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la consistenza, la vetustà dei fabbricati, il loro attuale stato di conservazione e di manutenzione, la destinazione dell'area di pertinenza esclusiva e le limitazioni d'uso.



**Della determinazione del valore attuale commerciale del fabbricato:**

Considerato l'attuale andamento delle transazioni immobiliari (con riferimento alla zona in cui sono ubicati i beni in oggetto) che a tutt'oggi non consente l'acquisizione di un numero sufficiente di elementi comparabili di indubbia attendibilità derivanti da recenti compravendite di immobili appartenenti al medesimo segmento e, di conseguenza, una corretta applicazione del metodo di stima del confronto (*Market Comparison Approach*), in alternativa, si è ritenuto opportuno adottare il metodo del costo di ricostruzione deprezzato (**Cost Approach**).

Con tale procedimento di stima il valore di un immobile viene determinato tramite la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio sovrastante, quest'ultimo eventualmente deprezzato in relazione al suo grado di vetustà.

Il metodo del Cost Approach, utilizzato prevalentemente nella stima di immobili con speciali caratteristiche tecniche e funzionali quali: aziende agricole, artigianali ed industriali, è anche applicabile per la valutazione di immobili ad uso abitativo le cui particolari condizioni di limitata appetibilità sul mercato, non consentono, ai fini di una adeguata comparazione con immobili simili, di poter disporre di un numero sufficiente di transazioni recenti.

Il principio basilare del Cost Approach è che, nella maggioranza dei casi, un acquirente non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale lo stesso immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

Pertanto, l'applicazione del procedimento di stima prevede i seguenti adempimenti:

- > stima del costo di ricostruzione **a nuovo** dei fabbricati (con le medesime caratteristiche tecniche delle esistenti);
- > stima del costo di ricostruzione a nuovo **deprezzato**,
- > stima del valore di mercato dell'area edificata.

**Della stima del costo di ricostruzione a nuovo dei fabbricati:**

Si premette che il costo di ricostruzione a nuovo si riferisce ad un duplicato del tutto identico dei fabbricati oggetto di stima, eseguito con medesimi standard tecnici e costruttivi dell'epoca di realizzazione.

Esso è costituito dalla somma dei costi tecnici di costruzione, più precisamente così di seguito sinteticamente elencati:

- > costi diretti (costo complessivo delle opere edilizie, impiantistiche e di finitura, comprendente i costi di sistemazione delle aree scoperte),
- > costi indiretti (oneri di urbanizzazione e diritti comunali, costi per l'allacciamento di servizi e spese tecniche),
- > oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti ed indiretti,
- > utile del promotore sul capitale di rischio investito.

Pertanto, la stima del costo di ricostruzione a nuovo (**reproduction cost**), che può avvenire tramite procedimento empirico o analitico, è determinata dalla somma delle spese che, all'attualità della valutazione, dovrebbero essere sostenute per l'esecuzione di fabbricati con equivalenti caratteristiche costruttive e funzionali rispetto all'oggetto della stima, mediante un ipotetico iter edilizio, riguardante un preciso mercato dei mezzi produttivi ed un dato ciclo realizzativo.

Nel caso in questione, il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, di finitura ed impiantistiche dei fabbricati oggetto di stima, ha assunto il costo unitario medio di €/mq. 700,00 (inclusi oneri di urbanizzazione, spese tecniche ed utile del promotore) applicato dalle imprese edili operanti nella zona.



**Della stima del costo di ricostruzione a nuovo deprezzato per deterioramento, obsolescenza fisica, funzionale ed economica:**

Tale stima viene determinata sinteticamente con l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento così come riportato nella tabella del "Consulente Immobiliare, Il Sole 24 ore" (vedasi Allegato n. 6) con riferimento ai seguenti parametri:

- > età
- > qualifica dell'edificio
- > stato di manutenzione.

**Della stima complessiva delle aree edificate:**

In generale, le aree pertinentziali si valutano in funzione della loro appetibilità commerciale, derivata dalle condizioni morfologiche del territorio, dalle infrastrutture esistenti nella zona (es.: strade, autostrade, ferrovie, canali navigabili, ecc..), dalla prevalente caratterizzazione dei luoghi (es.: zone rurali, residenziali, artigianali, industriali, commerciali, turistiche, centri storici, ecc...) nonché dalle specifiche condizioni dei terreni, se eventualmente recintati, piantumati, dotati di adeguati accessi carrai e pedonali, ecc.

Data l'insufficiente disponibilità di parametri certificati di riferimento, il valore di tali aree può essere determinato con il procedimento di ripartizione del valore complessivo degli immobili secondo il rapporto di complementarietà economica, cioè calcolando l'incidenza delle aree con un valore percentuale sul costo deprezzato delle costruzioni, generalmente compreso tra il 10% e il 30%.

Nello specifico, per la stima dell'intera area pertinentziale, si è ritenuta congrua la percentuale del 10% del valore deprezzato dei fabbricati sovrastanti.

**8.2 Fonti di informazione:**

Comune di Trecenta (RO), "Consulente immobiliare" – Il Sole 24 ore, agenzie ed operatori del settore immobiliare (compresi annunci siti web), tabelle O.M.I. relative alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, conoscenza personale acquisita nell'ambito della Consulenza Tecnica d'Ufficio (con particolare riferimento alle procedure civili, esecutive e fallimentari del Tribunale di Rovigo).

**STIMA DEGLI IMMOBILI:****A. Valore del fabbricato di abitazione:**

**Determinazione del costo di ricostruzione a nuovo** (con le medesime caratteristiche tecniche dell'esistente):

Immobile	Sup. comm.	€/mq.	Costo di ricostruzione a nuovo
Fabbricato di abitazione	191,84	700,00	<b>134.288,00</b>

**Stima del costo deprezzato:**

€ 132.288,00 x 0,55\* = **€ 73.858,40**

\*(coeff. deprezzamento – età: periodo da 41 a 60 anni, qualifica: popolare, stato: mediocre)

\* \* \*

**B. Valore delle costruzioni accessorie in corpo staccato:**

**Determinazione del costo di ricostruzione a nuovo** (con le medesime caratteristiche tecniche dell'esistente):



Immobile	Sup. comm.	€/mq.	Costo di ricostruzione a nuovo
Garage con cantina e n. 2 legnaie	15,87	700,00	<b>11.109,00</b>

**Stima del costo deprezzato:**€ 11.109,00 x 0,35\* = € **3.888,15**

\*(coeff. deprezzamento – età: periodo oltre 60 anni, qualifica: ultrapolare, stato: pessimo)

\* \* \*

**C. Valore dell'area edificata, pari al 10% del costo deprezzato delle costruzioni sovrastanti:**(€ 73.858,40 + € 3.888,15) x 10% = € **7.774,66****RIEPILOGO VALORI DI STIMA:**

Immobile	Valore intero
<b>A</b> Fabbricato di abitazione	€ 73.858,40
<b>B</b> Costruzioni accessorie in corpo staccato	€ 3.888,15
<b>C</b> Area di pertinenza esclusiva di are 10.49 catastali (mapp. 304 e 319)	€ 7.774,66
<b>SOMMANO</b>	<b>€ 85.521,21</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 12.828,18
Costi di regolarizzazione urbanistica di cui sopra al punto 7.1.4 (compresa rimozione delle costruzioni abusive di cui sopra al punto 7.1.3):	€ 15.500,00
Costi di regolarizzazione catastale di cui sopra al punto 7.2.2:	€ 1.500,00

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

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto  
in cui si trovano: € 55.693,03

**Arrotondato ad euro cinquantaseimila € 56.000,00****ALLEGATI:**

- 1) atti di provenienza
- 2) istanza all'Agenzia delle Entrate circa l'esistenza di contratti di locazione registrati e relativa risposta
- 3) documentazione ipotecaria:
  - tabulati di visure aggiornate S.P.I.
- 4) documentazione catastale:
  - tabulati di visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni
  - estratto di mappa Catasto Terreni



- planimetrie catastali

**5) documentazione urbanistica:**

- pratiche edilizie assentite
- certificato di destinazione urbanistica

**6) tabella “Consulente Immobiliare, Il Sole 24 ore”**

**7) documentazione fotografica**

L'Esperto alla stima  
Geom. Vanni Cantà

Rovigo, 28 febbraio 2024

