

## TRIBUNALE DI ROVIGO

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA: CASSA DI RISPARMIO DI CENTO S.P.A. - ora  
CREDITO EMILIANO S.P.A.

CONTRO : XXXXXXXXXX

**N° Gen. Rep. 202/2021**

Data udienza ex art. 569 c.p.c. 08 Luglio 2022 ore 9:00

Giudice : Dott. PESOLI MARCO

Custode: D.ssa BERARDI DANILA TERESA

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

### LOTTO UNICO

aggiornata al 21 giugno 2022 per refuso contenuto al p.to 4.2.2

**Esperto alla stima:**

**Codice fiscale:**

**Partita IVA:**

**Sudio in :**

**Telefono e fax:**

**Email:**

**Pec:**

Geom. FERRARI CATERINA

FRR CRN 65L56 D5480

01036570297

Via F. Fellini, 15 - 45034 Canaro (RO)

0425 440060

[cierre@aniag.org](mailto:cierre@aniag.org)

[caterina.ferrari@geopec.it](mailto:caterina.ferrari@geopec.it)

ISCRITTA AL COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI  
& G.L. DI ROVIGO:

N° 1299

ISCRITTA AL REGISTRO EUROPEO VALUTATORI :



N° - REV-IT/CNGeGL/2020/15

CERTIFICATA UNI 11558:2018 (UNI PdR 19:2016)



Reg. N° 0216\_VI

Rapporto di stima **aggiornata**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 202/2021**

**INDICE SINTETICO - LOTTO UNICO**

Via Sardegna, 4 - 45019 Taglio di Po (RO)

**PREMESSA**

Si aggiorna l'elaborato peritale, già depositato in data 09.06.2022, in quanto al p.to 4.2.2 veniva erroneamente indicato come soggetto a favore l'FINO 2 SECURISATION S.R.L. invece di CREDITO EMILIANO S.P.A. e per aggiunta di Nota:) al p.to 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI all'assegnazione del bene a [REDACTED]. Resta confermato il restante contenuto della perizia.

**1. Descrizione dell'immobile**

Trattasi di edificio monofamiliare ubicato in area agricola, composto da due piani fuori terra e piccolo edificio posto nella corte retrostante ad uso ripostigli, in muratura, e n°2 corpi edificati in aderenza con materiali di recupero. L'edificio ad uso residenziale risulta essere così composto; Piano terra: ingresso, cucina/pranzo, N° 2 camere, disimpegno, bagno, vano scala; piano primo N° 2 camere da letto e disimpegno. Il fabbricato sorge su ampia corte esclusiva destinata a giardino completamente recintata con rete e paletti in ferro o in cemento e dotato di un accesso carrabile. Si rileva che la recinzione apposta sul confine Est si trova in posizione arretrata rispetto al confine catastrale per consentire l'accesso allo scolo e al terreno agricolo posto sul confine nord. Il fabbricato risultata, alla data del sopralluogo, sottoposto a lavori di rinnovamento non completati, privo di impianto di riscaldamento, mentre l'impianto di produzione acqua calda è assolto con una scaldabagno elettrico ubicato nel bagno.

**Dati catastali - Catasto fabbricati - Comune di Taglio di Po**

Intestazione

Proprietario 1/1

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	Rendita
VO	7	91	-	-	A/4	1	6	€ 189,02

Indirizzo: Via Sardegna, 4 - Piano T - 1

Planimetria Catastrale: depositata in data 19.06.1991 - Prot. N. 2269/91

Nota:) Non è presente l'elaborato planimetrico

Confini:) Nord: Particella 36  
Est: scolo consortile  
Sud : Particella 193  
Ovest: Particella 36

**Dati catastali - Catasto terreni - Comune di Taglio di Po**

Intestazione

PARTITA 1

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Mq	R.D.	R.A.
VO	7	91	-	Ente Urb.	-	1.512	0	0

Deriva:) dalla particella 91 di 1.155 Mq - Fabbricato rurale, per Tipo Mappale del 14.02.2001 n. 27101, che deriva dalla stessa particella di uguali dimensioni per Impianto Meccanografico del 23.05.1977

Confini:) Nord: Particella 36  
Est: scolo consortile  
Sud : Particella 193  
Ovest: Particella 36

**2. Stato di possesso**

Occupato

[REDACTED] come risulta dal certificato storico di residenza rilasciato dall'ufficio anagrafe del comune in data 08.02.2022 - Prot. 2080

Rapporto di stima **aggiornata**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 202/2021**

<b>3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili</b>
---

Trattandosi di edificio unifamiliare indipendente il gardo richiesto dalla normativa vigente, in ambito dell'abbattimento delle barriere architettoniche, consta nell'Adattabilità differita nel tempo.

<b>4. Creditori iscritti</b>
------------------------------

CASSA DI RISPARMIO DI CENTO S.P.A. ora CREDITO EMILIANO S.P.A. -

<b>5. Comproprietari</b>
--------------------------

Nessuno

<b>6. Continuità nelle trascrizioni</b>
---

SI

<b>7. Prezzo</b>
------------------

Stato libero:           **€ 65.000,00**

Rapporto di stima **aggiornata**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 202/2021**

**LOTTO UNICO - BENI IN TAGLIO DI PO**

Via Sardegna, 4 - 45019 Taglio di Po (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 Taglio di Po

Intestazione

Proprietario 1/1

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
VO	7	91	-	-	A/4	1	6	189,02

Indirizzo: Via Sardegna, 4 - Piano T - 1

Planimetria Catastale: depositata in data 19.06.1991 - Prot. N. 2269/91

Nota:) Non è presente l'elaborato planimetrico

Confini:) Nord: Particella 36

Est: scolo consortile

Sud : Particella 193

Ovest: Particella 36

Dati catastali - Catasto terreni - Comune di Taglio di Po

Intestazione

PARTITA 1

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
VO	7	91	-	Ente Urb.	-	1512	0	0

Deriva:) dalla particella 91 di 1.155 Mq - Fabbricato rurale, per Tipo Mappale del 14.02.2001 n. 27101, che deriva dalla stessa particella di uguali dimensioni per Impianto Meccanografico del 23.05.1977

Confini:) Nord: Particella 36

Est: scolo consortile

Sud : Particella 193

Ovest: Particella 36

Conformità Catastale:

Dal confronto di quanto rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale depositata in atti, e in corso di validità, si rilevano le seguenti difformità:

- 1) Il portico posto tra l'abitazione ed il ripostiglio, e quello antistante l'ingresso, sono stati chiusi ottenendo due nuovi vani.
- 2) il w.c. e il retro cucina sono stati uniti ottenendo un servizio igienico più ampio.
- 3) Nella corte retrostante sono stati edificati due copri di fabbrica in adiacenza agli ex pollai, ad uso ripostigli.
- 4) sul prospetto Sud è stata costruita una tettoia con pilastri in ferro e manto di copertura con pannelli sandwich in lamiera coibentata.

Regolarizzabili mediante:

Variazione Docfa per aggiornamento della planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

**ONERI:**

**B2 . PLANIMETRIE UNITE 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

Rapporto di stima **aggiornata**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 202/2021**

N°	1	€ 270,00	€ 270,00
1) per ogni mq.100 (o frazione) di sup. oltre i mq. 100			
N°	1	€ 30,00	€ 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	€ 100,00
<b>somma</b>			<b>€ 452,00</b>

**B3 . CLASSAMENTO E ATTIVITA' ESTIMALI**

1. U.i.u. dei gruppi di categorie A, B, C - Cadauna			
N°	1	€ 120,00	€ 120,00
<b>somma</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	€ 120,00
<b>somma</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	€ 50,00
<b>TOTALE ONERI</b>			<b>€ 1.774,00</b>

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)**

Caratteristiche : della zona agricola  
delle zone limitrofe agricole

Area urbanistica:

Attrazioni : paesaggistiche: Delta del Po  
storiche:

Collegamenti: stradali: SP66  
ferroviari / autolinee: Fermata linea Adria - Porto Viro - Porto Tolle in capoluogo.

Servizi offerti: **tutti i servizi principali si trovano ubicati nel capoluogo di Taglio di Po a km. 24**  
scolastici: Scuola dell'Infanzia, Primaria e Secondaria di primo grado in capoluogo  
bancari: Intesa San Paolo, Banca Adria Colli Euganei - Credito Cooperativo, BCC di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia in capoluogo.  
sanitari: Farmacia, servizi sanitari di base in capoluogo  
commerciali: la zona è dotata di tutti i principali esercizi commerciali.

**3. STATO DI POSSESSO**

Occupato [REDACTED] come risulta dal certificato storico di residenza rilasciato dall'ufficio anagrafe del comune in data 08.02.2022 - Prot. 2080

**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:*  
dalla consultazione della banca dati del SPI non sono emerse trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli derivanti da domande giudiziali

Rapporto di stima **aggiornata**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 202/2021**

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali - provvedimento d'assegnazione casa coniugale:*  
dalla consultazione della banca dati del SPI, nel ventennio antecedente, non sono emerse trascrizioni derivanti da convenzioni matrimoniali e/o provvedimento assegnazione casa coniugale

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*  
dalla consultazione della banca dati del SPI, nel ventennio antecedente non sono emerse trascrizioni derivanti da convenzioni urbanistiche o di asservimento

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*  
servitù idraulica RD 368/1904, sul confine Est a ridosso dello scolo consortile

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

4.2.1 **ISCRIZIONI**

**Ipoteca** giudiziale attiva  
A favore CASSA DI RISPARMIO DI CENTO SPA - sede Cento (FE)  
Contro [REDACTED]  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo  
Importo : € 166.000,00  
Rogito Tribunale Modena in data 12.04.2021 Rep. 2364  
iscritto a Chioggia in data 07.05.2021 NN. 2740/ 347  
*Nota:)* l'immobile 1 dell'Unità Negoziabile 1 non viene indicata la Sez. Urbana VO

4.2.2 **PIGNORAMENTI**

**Pignoramento**  
A favore CREDITO EMILIANO S.P.A.  
Contro [REDACTED]  
Derivante da Verbale di pignoramento  
A firma Tribunale Rovigo in data 15.09.2021 Rep. 1577  
Trascritto a Chioggia in data 16.12.2021 NN. 7627/ 5694

4.2.3 **ALTRE TRASCRIZIONI:**

4.2.4 **AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE IN ATTI:**

Eseguito in data: 7 giugno 2022

**4.3 MISURE PENALI:**

Dato non conosciuto

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

Unità immobiliare Non inserita in contesto condominiale

Millesimi di proprietà: intero edificio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Trattandosi di edificio unifamiliare indipendente il gado richiesto dalla normativa vigente, in ambito dell'abbattimento delle barriere architettoniche, consta nell'Adattabilità differita nel tempo.

Attestazione di Prestazione Energetica - A.P.E. Non presente

dalla consultazione del sito [https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/ricerca\\_certificati.php](https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/ricerca_certificati.php) non è risultato alcun A.P.E.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs.42/04 Immobile non sottoposto a vincolo storico-monumentale  
Avvertenze Ulteriori:

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Dal 20.05.2010 ad oggi**

Proprietario 1/1

Atto Compravendita

Rogito Notaio Penzo L. in data 20.05.2010 Rep. 42741 / 18785

Registrato a Adria in data 27.05.2010 N. 1360 Serie 1T

Rapporto di stima **aggiornata**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 202/2021**

Trascritto a Chioggia in data 03.06.2010 N.N. 3367/ 2106

**Dal 27.05.2005 al 20.05.2010**

Proprietà 2/9

Proprietà 3/9

Proprietà 2/9

Proprietà 2/9

Atto Denuncia di Successione in morte di  
Registrato a Adria N° 64 Vol. 428  
Trascritto a Chioggia in data 16.08.2006 N.N. 6255/ 3407

**Dal 15.12.1993 al 27.05.2005**

Proprietà 001/001

Atto Compravendita  
Rogito Notaio Penzo L. in data 15.12.1933 Rep. 3336/ 800  
Registrato a Adria in data 03.01.1994 N° 6 Serie 1V  
Trascritto a Chioggia in data 12.01.1994 N.N. 141/ 105

**ante 11.09.1991**

Proprietà 001/002

Proprietà 001/002

Atto Assegnazione con patto di riservato dominio da ENTE DELTA PADANO

Cancellazione trascritta a Chioggia in data 11.09.1991 NN 4098/ 511

Nota:) *L'immobile è perventuo ai per assegnazione da parte dell'Ente Delta Padano, organo dello stato sorto con lo scopo di assegnare terreni, sui quali talvolta sono stati costruiti immobili, agli agricoltori i quali di contro versavano all'Ente un importo per 30 anni a titolo di riscatto. A completamento dei versamenti trentennali l'Ente autorizzava la cancellazione del Patto di riservato dominio. L'Ente Delta Padano è stato sciolto con la legge 386/1976; le competenze dell'Ente sono passate alle regioni, nella fattispecie all'E.S.A.V. con legge Regionale n° 27 del 1977, a seguire le competenze sono passate prima a Veneto Agricoltura e poi definitivamente alla Regione Veneto.*

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Dalla richiesta di accesso agli atti presentata all'Ufficio tecnico del Comune di Taglio di Po non sono emerse pratiche edilizie

Dalle dichiarazioni contenute negli atti di compravendita che si sono succeduti emerge che trattasi di immobile edificato prima del 01.09.1967, anche in virtù dell'assegnazione con patto di riservato dominio che vincolava il riconoscimento dell'assegnazione totale al trascorrere delle 30 annualità.

### **7.1 CONFORMITA' EDILIZIA**

Dal raffronto della planimetria d'impianto depositata in data 19.06.1991 ed in corso di validità, ed anche con la foto presa da Google datata 2011, con quanto rilevato in sede di sopralluogo si riscontrano difformità che di seguito si descrivono.

- 1) Il portico posto tra l'abitazione ed il ripostiglio, e quello antistante l'ingresso, sono stati chiusi ottenendo due nuovi vani.
- 2) Il w.c. e il retro cucina sono stati uniti ottenendo un servizio igienico più ampio.
- 3) Nella corte retrostante sono stati edificati due copri di fabbrica in adiacenza agli ex pollai, ad uso ripostigli.

Rapporto di stima **aggiornata**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 202/2021**

4) sul prospetto Sud è stata costruita una tettoia con pilastri in ferro e manto di copertura con pannelli sandwich in lamiera coibentata.

Alune delle difformità summenzionate possono trovare sanatoria presentando richiesta di PdC in sanatoria ai sensi dell' Art.36 del D.P.R. n° 380/2001 previa acquisizione del parere dell'Ente Parco e dei Beni Ambientali i quali si esprimeranno sulla compatibilità ambientale.

Altre come la tettoia in lamiera e i ripostigli edificati nella corteretrostantedovranno essere rimossi perché in contrasto con le NTO sia per forma che per materiali impiegati.

**ONERI**

Al fine di determinare l'ammontare degli oneri derivanti dalla presenza delle difformità urbanistiche, si procederà a quantificarle in percentuale e detraendole dal valore di mercato dell'immobile di seguito determinato .

Percentuale applicata	<b>5%</b>	
Per quanto sopra	<b>Non si dichiara</b>	la conformità edilizia

**7.2 CONFORMITA' URBANISTICA**

L'immobile è identificato sulle tavole del P.R.G. vigente

Zona Urbanistica: **E** Agricola

Norme Tecniche Operative - N.T.O. Art. 55, che si allegano nel fascicolo allegati ed alle quali si rimanda integralmente

Immagine sottoposto a vincoli urbanistici Si Vincolo Beni Ambientali

Residua potenzialità edificatoria No mc.

Per quanto sopra **Si dichiara** la conformità urbanistica

**8. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO COSTRUITO PER ESIGENZE LEGATE ALLA RESIDENZA AGRICOLA**

Trattasi di edificio monofamiliare ubicato in area agricola, composto da due piani fuori terra e piccolo edificio posto nella corte retrostante ad uso ripostigli, in muratura, e n°2 corpi edificati in aderenza con materiali di recupero. L'edificio ad uso residenziale risulta essere così composto; Piano terra: ingresso, cucina/pranzo, N° 2 camere, disimpegno, bagno, vano scala; piano primo N° 2 camere da letto e disimpegno. Il fabbricato sorge su ampia corte esclusiva destinata a giardino completamente recintata con rete e paletti in ferro o in cemento e dotato di un accesso carrabile. Si rileva che la recinzione apposta sul confine Est si trova in posizione arretrata rispetto al confine catastale per consentire l'accesso allo scolo e al terreno agricolo posto sul confine nord. Il fabbricato risultata, alla data del sopralluogo, sottoposto a lavori di rinnovamento non completati, privo di impianto di riscaldamento, mentre l'impianto di produzione acqua calda è assolto con una scaldabagno elettrico ubicato nel bagno.

Caratteristiche costruttive.

**Murature:** portanti: muratura in laterizio spess. cm. 25

tramezzi: tavelloni di laterizio spess. cm. 8

**Intonaci:** in malta di calce e cemento, alcune stanze prive di grassello

**Solai:** laterizio

**Soffitto:** laterizio

**Tetto:** laterizio

**Manto di copertura:** marsigliesi in cotto

**Infissi:** alcuni serramenti sono in legno e alluminio, altri solo in alluminio, tutti con vetro a camera

**Pavimenti:** ceramica porcellanata

**Impianti:** quello elettrico è stato oggetto di rifacimento

**Impianti:** Elettrico sottotraccia funzionante 220V

contatore esterno

conformità privo di dichiarazione di conformità ai sensi di legge

**Riscaldamento:** assente

Rapporto di stima **aggiornata**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 202/2021**

*Corpi scaldanti  
caldaia  
conformità*

Nota:)

Condizioni Generali dell'immobile:

L'immobile complessivamente versa in uno stato di conservazione Discreto sono in corso lavori di ristrutturazione non ultimati ed eseguiti in economia diretta, senza l'ausilio di impresa specializzata

**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 Mg.	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	136,35	1,00	136,35
Cantine abitabili/seminterrati	12,80	0,60	7,68
Giardini/parchi di case indipendenti	1000,00	0,10	100,00
Somma	1149,15	<b>Somma</b>	<b>244,03</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

**9.1 Criterio di Stima**

Caratteristiche domanda/offerta

L'ipotetico acquirente può essere individuato in uno dei seguenti soggetti:

- a) Privato
- b) Persona giuridica
- c) Società

Il soggetto venditore è il Tribunale di Rovigo in ambito Esecuzione Immobiliare

Forma di mercato: Concorrenza Monopolistica

Fase del mercato: Recessione

Si ritiene necessario puntualizzare la differenza tra Valore di Mercato e Valore di Vendita Forzata

Valore di mercato: è quell'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Valore di vendita forzata, è quell'importo che si può ricavare ragionevolmente dalla vendita di un bene immobile entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

Il presente rapporto di valutazione andrà a ricercare il Valore di vendita forzata, ottenuto dalla ricerca del Valore di mercato opportunamente ridotto nel valore per:

- a) immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.
- b) vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide il valore dell'immobile (se presente)
- c) rimborso forfettario per spese condominiali scadute e non pagate
- d) spese derivanti dalla regolarizzazione urbanistica o catastale dell'immobile.

La tipologia di edificio da porsi in vendita, residenziale, l'ubicazione, la disposizione e l'ampiezza rappresentano una tipologia comune, producendo una discreta domanda.

I Metodi di stima applicabili, per ricavare il valore di mercato, sono tre :

Rapporto di stima **aggiornata**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 202/2021**

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 atti di compravendita.

Non potendo applicare il sistema di stima per comparazione diretta, e considerando l'ubicazione dell'immobile, in piena aperta campagna, si procederà a determinare il valore di vendita applicando il metodo del Costo di Costruzione a nuovo, deprezzando opportunamente quelle caratteristiche dell'immobile in funzione della loro obsolescenza funzionale e al deperimento dovuto all'utilizzo dell'immobile.

Per la determinazione del valore di seguito indicato si rimanda alla tabella "Costo di costruzione" allegata all'elaborato peritale.

<b>9.2 Valutazione dell'immobile</b>	
Valore complessivo intero	€ 83.927,88
Valore complessivo quota <b>1/ 1</b>	<b>€ 83.927,88</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%)	<b>-€ 12.589,18</b>
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	<b>-€ 1.774,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia <b>5%</b>	<b>-€ 4.196,39</b>

Rapporto di stima **aggiornata**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 202/2021**

<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:		€ 65.368,30
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>		€ 65.368,30
<b>Prezzo di vendita arrotondato</b>		<b>€ 65.000,00</b>

**Allegati:** 1) Tabella Costo di Costruzione; 2) Documentazione fotografica; 3) Documentazione Ipotecaria; 4) Documentazione catastale; 5) Documentazione Urbanistica

L'Esperto alla stima - Geom. Caterina Ferrari



Canaro, li 21/06/2022