

# Tribunale di Rovigo

SEZIONE CIVILE

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. Gen. Rep. 164/2023

contro

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.

**15/03/2024**

**Giudice dell'esecuzione: dott. MARCO PESOLI**

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Immobili in Comune di Badia Polesine

Rovigo li 12/02/2024

Esperto alla stima

**ARCHITETTOPAOLOTURRA**  
PROJECT S.c.ar.l. Soc. Professionale  
Via Mure Ospedale 21 45100 Rovigo  
Telefono e fax 0425 24864  
E mail [arch.paolo.turra@awn.it](mailto:arch.paolo.turra@awn.it)

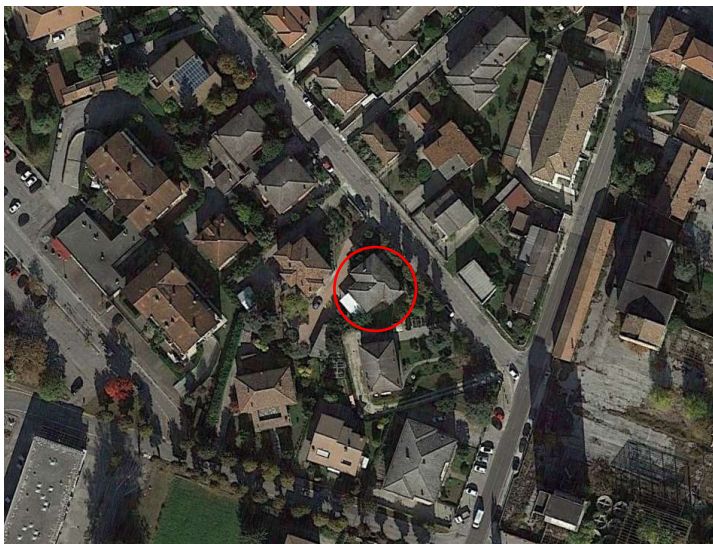
Documentazione ex art. 567 c.p.c.: Completa;

Trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento: Continuità verificata.

## Beni in Comune di BADIA POLESINE via XXVI Aprile n. 154

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Edificio residenziale isolato con magazzino al piano terra e ampia area cortiliva circostante;



#### Quota e tipologia del diritto:

- Proprietà per 1/2 di [redacted] nato il [redacted] a [redacted]; [redacted];
- Proprietà per 1/2 di [redacted]; [redacted];

#### Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [redacted]; proprietà per 1/2;
- [redacted]; proprietà per 1/2;

#### COMUNE DI BADIA POLESINE Sezione BP

- Foglio 23, Particella 287 sub. 5, Cat. A/2, Cl. 2 Cons. 6 vani, Rendita € 495,80 – via XXVI Aprile 10, piano T;
- Foglio 23, Particella 287 sub. 6, Cat. C/2, Cl. 2 Cons. 113 mq, Rendita € 210,09 – via XXVI Aprile 10, piano T;

Confini: Nord via pubblica XXVI Aprile, Est particelle 292 e 289, Sud particella 330; Ovest particelle 90 e 792; salvo altri più esatti ed attuali;

Nella vendita è compresa la quota di terreno sottostante e circostante al fabbricato censito al Catasto Terreni Comune di Badia Polesine, Sez. A Foglio 23 Particella 287 di Ha 0.10.36 classificata Ente Urbano.

L'immobile viene trasferito nello stato come attualmente si trova, con ogni inerente diritto, azione e ragione, accessione e servitù attive e passive esistenti, nulla escluso od eccettuato, con la proprietà degli enti comuni come definito dall' art. 1117 del C.C. con particolare riferimento a quanto contenuto nell'atto di provenienza a rogito del notaio [redacted].

N.B. Si precisa che i due subalterni costituiscono un'unica unità residenziale essendo direttamente comunicanti al loro interno.

### **Conformità Catastale:**

Dal sopralluogo effettuato sull'immobile, con la scorta delle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio si è riscontrato che l'attuale conformazione trova sostanziale rispondenza ad eccezione:

- subalterno 5: della porzione di terrazzo antistante l'ingresso principale al piano superiore che è stata chiusa con un telaio in alluminio e vetro e la chiusura della scala di collegamento interna separata dalla cucina con l'installazione di una porta;

- subalterno 6: è stata modificata la distribuzione interna dei locali con la realizzazione di pareti in cartongesso, ed in aderenza al terrazzo sporgente dal prospetto sud, è stata installata una tettoia con copertura in pannelli metallici sandwich sostenuti verso l'esterno da tre tubolari in acciaio.

**Premesso che il sig. [REDACTED] è proprietario per la quota di 1/1 della confinante particella 330, posta a sud, non fisicamente delimitata dal resto dell'area cortiliva e non oggetto di pignoramento, ma interessata da altra procedura esecutiva, si è rilevato che una porzione del manufatto a destinazione garage su di essa realizzato, in parte ricade anche sulla particella 287 in oggetto.**

Per la regolarizzazione delle suddette difformità, si rimanda al successivo paragrafo 7.1 "Conformità edilizia" e per quanto sarà possibile sanare perché rispondente alle normative vigenti, si dovrà provvedere all'aggiornamento Catastale con apposita pratica DOCFA da depositare presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Rovigo.

- *Spese di regolarizzazione presunte:*

Spese tecniche e oneri catastali: € 1.000,00

*(salvo diversa quantificazione determinata dal tecnico che eseguirà l'aggiornamento catastale)*

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

L'edificio è stato costruito e dichiarato abitabile nel 1973.

Individuato catastalmente con due distinti subalterni è però essenzialmente un'unica abitazione che si sviluppa su due piani con area cortiliva circostante.

Il piano terra (sub. 6) ha una superficie lorda di circa 152 mq ed è destinato ad ampio magazzino, con un locale igienico interno ed un altro accessibile dall'esterno, costruito abusivamente sotto il terrazzo del soggiorno. Sul fronte nord è stato ricavato un ingresso, diviso dagli altri vani da una parete realizzata più recentemente in cartongesso, che conduce anche alla scala di risalita al piano superiore che termina in cucina.

Il piano superiore (sub. 5) è destinato totalmente alla residenza e ricalca il piano inferiore, quindi con una superficie lorda pure di circa 152 mq oltre i terrazzi a sbalzo che misurano complessivamente circa 34 mq.; accessibile esternamente dal fronte nord tramite una larga scala, è così suddiviso: corridoio d'ingresso, salotto, cucina/pranzo, tre camera da letto, un bagno, un ripostiglio e tre terrazzi di cui uno esposto a sud, uno più grande ad ovest e quello più piccolo ad est.

L'immobile è sprovvisto di garage e le automobili vengono parcheggiate all'interno dell'area cortiliva.

Il debitore è proprietario anche dell'unità residenziale che confina ad ovest individuata con la particella 90 sub 2, accessibile tramite una scala in cemento dalla particella 287 in oggetto, e che su questa affaccia direttamente con le finestre. Detto immobile è oggetto della presente procedura.

**Alla divisione delle due proprietà le su esposte servitù verranno trasferite per "destinazione del padre di famiglia" ai sensi dell'art. 1062 del C.C. e secondo le indicazioni riportate nell'atto di provenienza a rogito del notaio [REDACTED]**

- Caratteristiche della zona: l'immobile sorge in zona residenziale a circa 300 ml dal centro;
- Area urbanistica: zona residenziale estensiva di completamento;
- Caratteristiche zone limitrofe: le zone limitrofe sono destinazione prevalentemente a residenziale.

### 3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente occupato dai [REDACTED] debitori qui residenti.

### . 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*: NON CONOSCIUTE;
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*: NON RILEVATE;
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico*: NESSUNO RILEVATO;
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso*: NON CONOSCIUTE;

#### **4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare come disposto nell'ordinanza di vendita:**

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo** [REDACTED]

a favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: [REDACTED] - Importo capitale: [REDACTED];

**Annotazione a iscrizione del** [REDACTED] **proroga della durata;**

##### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento immobiliare trascritto a Rovigo** [REDACTED]

[REDACTED], derivante da atto esecutivo o cautelare – verbale pignoramento immobili, atto giudiziario del [REDACTED]; gravante sugli immobili in oggetto;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni: NON RILEVATE;

### 5. ALTRE INFORMAZIONI

- **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile**: non quantificabili;
- **Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia**: ///
- **Millesimi di proprietà**: ///;

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**: con l'attuale conformazione architettonica, l'immobile attualmente non ha i requisiti di accessibilità e visitabilità da parte di persona con limitate capacità motorie.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**: ///;

**Attestazione Prestazione Energetica**: non presente;

**Indice di prestazione energetica:** da determinare;

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** ///

**Avvertenze ulteriori:**

- l'edificio è stato realizzato in epoca antecedente all'entrata in vigore delle recenti norme antisismiche;
- l'edificio anche se catastalmente suddiviso in due subalterni è da considerarsi sostanzialmente unifamiliare perché al suo interno tutti i locali sono direttamente comunicanti.

Non è stato possibile effettuare verifiche sul corretto funzionamento, efficienza e completezza degli impianti tecnologici che allestiscono l'abitazione ed il magazzino sottostante, oltre che sullo stato del manto di copertura.

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dai proprietari, densamente arredato ed il magazzino era pieno di scaffalature e materiali addossati alle pareti, pertanto alcuni difetti potrebbero non essere stati rilevati in quanto occultati.

Vista la difficoltà di effettuare approfondite verifiche sull'immobile, eventuali vizi o difetti qui non rilevati, si intendono compensati con l'abbattimento del valore di stima del 15% come determinato nel successivo paragrafo 8.4.

**NOTA BENE:** Il debitore è proprietario anche dell'unità residenziale che confina ad ovest individuata con la particella 90 sub 2, accessibile tramite una scala in cemento dalla particella 287 in oggetto, e che su questa affaccia direttamente con le finestre.

**Alla divisione delle due proprietà le su esposte servitù e quant'altre esistenti verranno trasferite per "destinazione del padre di famiglia" ai sensi dell'art. 1062 del C.C. e secondo le indicazioni riportate nell'atto di provenienza a rogito del notaio** [REDACTED]

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (Provenienza ante ventennio)**

dal 13/12/1972 all'attualità la proprietà degli immobili in oggetto è di [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in forza di atto di compravendita in data [REDACTED] con il quale hanno acquistato il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato.

Precedente proprietario per la quota di 1/1 era la [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE-URBANISTICHE**

Pertinenti l'immobile in oggetto, a seguito di accesso agli atti effettuato presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale sono state acquisite le seguenti pratiche:

- **LICENZA EDILIZIA prot. n.** [REDACTED];

Intestazione: [REDACTED];

Per lavori: costruzione di un fabbricato;

- **AUTORIZZAZIONE per variante prospettica** [REDACTED]

Per lavori: di modifica del prospetto principale;

## - AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' [REDACTED]

Per lavori: di costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione;

### 7.1 CONFORMITA' EDILIZIA:

La conformazione attuale dell'immobile trova sostanziale corrispondenza alle pratiche edilizie depositate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale ad eccezione:

- di modifiche apportate alla distribuzione interna sia al piano terra che al piano primo con lo spostamento della scala che invece di terminare al piano superiore nel corridoio d'ingresso ora collega direttamente con la cucina; al piano terra; l'ampio spazio aperto verso l'ingresso principale è stato suddiviso con la realizzazione di tre pareti in cartongesso a tutta altezza così da separare l'ingresso dal magazzino e ricavare altri due locali di dimensioni minori utilizzati come disbrigo; al piano superiore invece è stata demolita la parete di divisione tra cucinino e pranzo ricavando un unico locale ad uso cucina; il ripostiglio è stato ingrandito e la superficie del bagno è stata traslata verso la camera da letto che è stata così ridotta.

- sono state apportate anche lievi modifiche prospettiche e sono stati installati "doppi vetri" con telaio in alluminio ad ulteriore protezione dei fori finestra e portafinestra;

- aderente al prospetto ovest, sotto il grande terrazzo, è stato realizzato un locale igienico accessibile solo dall'area cortiliva, mentre in aderenza al terrazzo del prospetto sud, è stata installata una tettoia di pannelli sandwich sostenuta da tre pilastri in acciaio.

**Il debitore è proprietario anche della porzione di area cortiliva che si sviluppa a sud, identificata con la particella 330, non fisicamente delimitata dalla particella 287 in oggetto, sulla quale è stato realizzato un manufatto abusivo ad uso garage, del quale una porzione ricade all'interno della particella 287.**

*Regolarizzabili mediante:*

Valutate le normative vigenti e dalle indicazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico Comunale, le variazioni rilevate potranno essere così regolarizzate:

premesso che l'edificio ricade all'interno della zona omogenea B2 "Residenziale estensiva di completamento" che ha un indice fondiario di 1,1 mc/mq con una superficie di copertura massima del lotto del 40%, vista la volumetria realizzata con la [REDACTED] mc v.p.p., inferiore quindi a quella ammissibile così determinata:  $1,10 \text{ mc/mq} \times 1.036 \text{ mq (superf. fondiaria)} = 1.139,60 \text{ mc}$ , si dovrà predisporre un "accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i. con la presentazione all'Ufficio Tecnico Comunale di una richiesta di Permesso in Sanatoria al fine di dichiarare le modifiche prospettiche ed interne apportate, compresa la costruzione del locale igienico sotto il terrazzo ovest in ampliamento, vista la volumetria residua.

Con la realizzazione della tettoia retrostante invece si supera la volumetria ammissibile e pertanto, verificato che rispetti anche la distanza dai confini di 5 ml e quella dai fabbricati di 10 ml, dovrà essere ridimensionata od eventualmente completamente rimossa.

Per quanto riguarda il corpo garage retrostante, realizzato in assenza di nullaosta, la cui maggior estensione si sviluppa sulla confinante particella 330, pure di proprietà del debitore ma non oggetto della presente procedura, che per una piccola porzione ricade all'interno della particella 287, questa dovrà essere demolita.

**NOTA BENE:** Come comunicato dai tecnici comunali, solo con la presentazione della richiesta di sanatoria sarà possibile quantificare con esattezza la sanzione e gli oneri per i quali lo scrivente non è riuscito ad avere conferme.

La valutazione di seguito espressa quindi tiene conto in via prudenziale di eventuali demolizioni o ripristini al momento non quantificabili.

- *Spese di regolarizzazione presunte, comprese prestazioni professionali, oneri amministrativi, smantellamento tettoia e demolizione della porzione di garage sul quale vi è una copertura in lastre ondulate in eternit:*

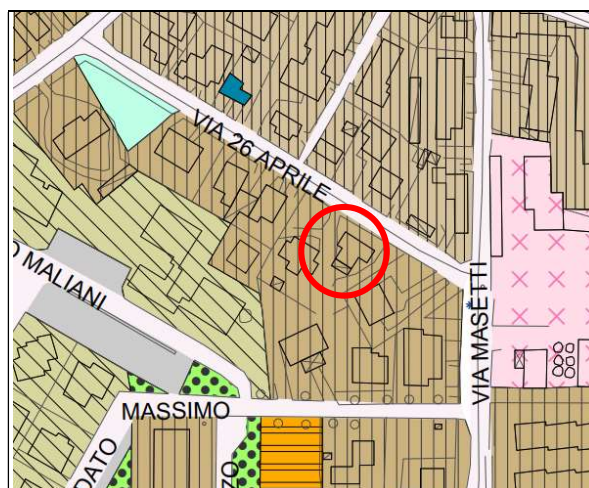
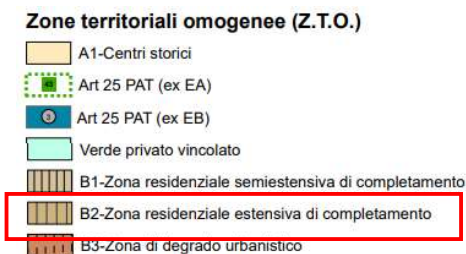
(salvo diversa quantificazione al momento della regolarizzazione): € 9.000,00;

## 7.2 CONFORMITA' URBANISTICA:

Vista la cartografia allegata al Piano degli Interventi la particella n. 287 al Foglio 23 ricade in Z.T.O.: **Zona B2 – Residenziale estensiva di completamento;**

- *Immobile soggetto a convenzione:* NO;
- *Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:* NO;
- *Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:* NO
- *Dichiarazione di conformità con il P.I. :* SI

### ESTRATTO P.I..



## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio è stato costruito e dichiarato abitabile nel 1973.

Il piano terra (sub. 6) ha una superficie lorda di circa 152 mq ed è destinato ad ampio magazzino, con un locale igienico interno ed un altro accessibile dall'esterno, costruito abusivamente sotto il terrazzo del soggiorno. Nella porzione verso nord è stato ricavato un ingresso, diviso dagli altri vani con una parete realizzata più recentemente in cartongesso, che conduce anche alla scala di risalita al piano superiore che termina in cucina.

Le finiture interne appaiono ancora quelle originali; la maggior parte dei pavimenti è in cemento liscio, rifatti solo in tre locali applicando delle piastrelle in ceramica; anche i serramenti interni ed esterni sono ormai vetusti ed obsoleti, non rispondenti alle più recenti normative edilizie e sul risparmio energetico.

Il piano superiore (sub. 5) è destinato totalmente alla residenza e ricalca il piano inferiore, quindi con una superficie lorda pure di circa 152 mq oltre i terrazzi a sbalzo che misurano complessivamente circa 34 mq.; accessibile dal fronte nord tramite una larga scala è così suddiviso: corridoio d'ingresso, salotto,

cucina/pranzo, tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio e tre terrazzi di cui uno esposto a sud, uno più grande ad ovest e quello più piccolo ad est.

La porzione superiore è meglio conservata e presenta finiture di maggiore qualità: i pavimenti in tutte le stanze sono in piastrelle di marmo, ad eccezione del bagno e della cucina che invece sono in piastrelle di ceramica; i serramenti interni ed esterni, seppur datati, sono stati ben conservati e all'esterno sono presenti anche "doppi vetri" con telaio in alluminio.

Tutti gli impianti tecnologici che allestiscono questo edificio devono essere controllati e normalizzati da apposita ditta specializzata.

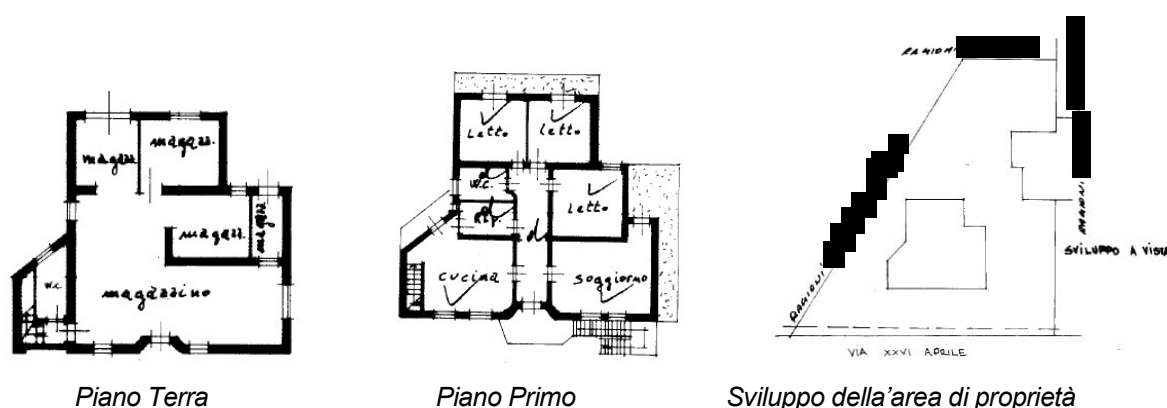
L'immobile è sprovvisto di garage e le automobili vengono parcheggiate all'interno dell'area cortiliva.

Il debitore è proprietario anche dell'unità residenziale che confina ad ovest individuata con la particella 90 sub 2, accessibile tramite una scala in cemento dall'area cortiliva di pertinenza di questo edificio identificata con la particella 287, e che su questa affaccia direttamente con le finestre.

**Alla divisione delle due proprietà le su esposte servitù verranno trasferite per "destinazione del padre di famiglia" ai sensi dell'art. 1062 del C.C. e secondo le indicazioni riportate nell'atto di provenienza a rogito**



*Riproduzione grafica non in scala*



**CONSISTENZA**

| ID | Destinazione              | Parametro        | Superficie lorda | Coeff.              | Superficie comm. |
|----|---------------------------|------------------|------------------|---------------------|------------------|
| A  | SUB 5 Abitazione p. primo | Superficie lorda | Circa 152,00     | 1,00                | 152,00           |
|    | SUB 5 Terrazzi p. primo   | Superficie lorda | Circa 34,00      | 0,35                | 11,90            |
|    | SUB 6 Magazzino p. terra  | Superficie lorda | Circa 152,00     | 0,60                | 91,20            |
|    | <b>Totale superficie</b>  |                  |                  | <b>Circa 338,00</b> |                  |

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

**8.1 Criterio di stima:** La valutazione dei cespiti è stata eseguita con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso



ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile A, Comparabile B). Nel caso specifico sono stati individuati due immobili:

- Comparabile A: edificio unifamiliare compravenduto

- Comparabile B: abitazione in complesso plurifamiliare sita al piano terra con area cortiliva esclusiva, compravenduta per

Viste quindi le qualità degli immobili succitati con i relativi valori e le particolari caratteristiche di quello in oggetto composto da abitazione al piano superiore e magazzino in quello inferiore, applicati i coefficienti di adeguamento in funzione all'epoca costruttiva, tipologia edilizia, collocazione, vetustà, stato di conservazione e allestimento, si è determinato il valore del "subject" come segue.

**8.2 Fonti di informazione:** Sono state assunte informazioni in loco e presso operatori economici del settore, ed è stato analizzato il mercato immobiliare della zona; si sono esaminate pubblicazioni di estimo immobiliare ed è stata applicata la conoscenze e l'esperienza personale.

**8.3 Valutazione corpi:** Metodo M.C.A.

| 1. Tabella dati                          |               |            |           |
|--|---------------|------------|-----------|
| Prezzo caratteristiche                   | Compravendite |            | Subject   |
|  | Unità A       | Unità B    | Unità S   |
| Prezzo totale PRZ (€)                    | 360.000,00    | 112.500,00 | Incognita |
| Data DAT (mesi)                          | 5             | 4          | 0         |
| Superficie CATASTALE SUP (mq)            | 327,00        | 110,00     | 156,00    |
| Balconi BAL (mq)                         | 0,00          | 0,00       | 0,00      |
| Terrazza TER (mq)                        | 0,00          | 0,00       | 34,00     |
| Magazzino - MAG - (mq)                   | 0,00          | 0,00       | 148,00    |
| Autorimessa BOX (mq)                     | 47,00         | 44,00      | 0,00      |
| Altre superfici (mq) posto auto scoperto | 0,00          | 0,00       | 40,00     |
| Superficie esterna SUE (mq)              | 0,00          | 0,00       | 0,00      |
| Servizi SER (n)                          | 2             | 2          | 2         |
| Riscaldamento Auton.RIA (0-1)            | 1             | 1          | 1         |
| Riscaldamento Centr.RIC (0-1)            | 0             | 0          | 0         |
| Impianto elettrico ELE (0-1)             | 1             | 1          | 1         |
| Impianto condiz. CON (0-1)               | 1             | 1          | 1         |
| Altri impianti (IMP) 0-1                 | 0             | 0          | 0         |
| Livello del piano LIV (n)                | 0             | 0          | 1         |
| Stato di manutenzione esterno (STMe) (n) | 3             | 2          | 1         |
| Stato di manutenzione interno (STMi) (n) | 3             | 2          | 2         |

| 2:Indici Mercantili                              |         |
|--|---------|
| Indice e informazione                            | Importo |
| p(DAT)/PRZ(annuale)                              | 0,015   |
| p(BAL)/p(SUP)                                    | 0,300   |
| p(TER)/p(SUP)                                    | 0,300   |
| p(MAG)/p(SUP)                                    | 0,500   |
| p(BOX)/p(SUP)                                    | 0,500   |
| p(XXX)/p(SUP)                                    | 0,500   |
| p(LIV)/PRZ                                       | 0,010   |
| Rapporto Complementare (area edificata/edificab) | 0,00    |
| Prezzo medio area ed. (€/mq)                     | 0,00    |
| Costo intervento manut est. (€)                  | 0,00    |
| Costo intervento manut int. (€)                  | 0,00    |

| 3.Calcolo superficie commerciale | mq.    |
|----------------------------------|--------|
| SUP commerciale comparabile A    | 350,50 |
| SUP commerciale comparabile B    | 132,00 |
| SUP commerciale subject          | 255,10 |

| 4.Calcolo del prezzo marginale                | €/mq     |
|---|----------|
| Prezzo medio comparabile A                    | 1.027,10 |
| Prezzo medio comparabile B                    | 852,27   |
| Prezzo marginale superficie principale (pSUP) | 852,27   |

| 5. ANALISI PREZZI MARGINALI |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|
| Prezzo marginale            | p(...) A   | p(...) B   |
| p(DAT) (€/mese)             | 450,00     | 140,63     |
| p(SUP) (€/mq)               | 852,27     | 852,27     |
| p(BAL) (€/mq)               | 255,68     | 255,68     |
| p(TER)/p(SUP) (€/mq)        | 255,68     | 255,68     |
| p(CAN)/p(SUP) (€/mq)        | 426,14     | 426,14     |
| p(BOX)/p(SUP) (€/mq)        | 426,14     | 426,14     |
| p(XXX)/p(SUP) (€/mq)        | 426,14     | 426,14     |
| p(SUE) (€/mq)               | 0,00       | 0,00       |
| p(SER) (€)                  | 0,00       | 0,00       |
| p(RIA) (€)                  | 0,00       | 0,00       |
| p(RIC) (€)                  | 0,00       | 0,00       |
| p(ELE) (€)                  | 0,00       | 0,00       |
| p(CON) (€)                  | 0,00       | 0,00       |
| p(IMP) (€)                  | 0,00       | 0,00       |
| p(LIV) (€)                  | 3.600,00   | 1.125,00   |
| p(STMe) (€)                 | -35.000,00 | -15.000,00 |
| p(STMi) (€)                 | -60.000,00 | -20.000,00 |

| 6. TABELLA DI VALUTAZIONE |                   |                   |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Prezzo e caratteristica   | Unità A           | Unità B           |
| PRZ (€)                   | 360.000,00        | 112.500,00        |
| DAT (€)                   | -2.250,00         | -562,50           |
| SUP (€)                   | -145.738,64       | 39.204,55         |
| BAL (€)                   | 0,00              | 0,00              |
| TER (€)                   | 8.693,18          | 8.693,18          |
| CAN (€)                   | 63.068,18         | 63.068,18         |
| BOX (€)                   | -20.028,41        | -18.750,00        |
| posto auto scoperto (€)   | 17.045,45         | 17.045,45         |
| SUE (€)                   | 0,00              | 0,00              |
| SER (€)                   | 0,00              | 0,00              |
| RIA (€)                   | 0,00              | 0,00              |
| RIC (€)                   | 0,00              | 0,00              |
| ELE (€)                   | 0,00              | 0,00              |
| CON (€)                   | 0,00              | 0,00              |
| IMP (€)                   | 0,00              | 0,00              |
| LIV (€)                   | 3.600,00          | 1.125,00          |
| STMe (€)                  | -35.000,00        | -15.000,00        |
| STMi (€)                  | -60.000,00        | -20.000,00        |
| <b>PREZZI CORRETTI</b>    | <b>189.389,77</b> | <b>187.323,86</b> |

Divergenza % 1,10%

|                             |                     |            |
|-----------------------------|---------------------|------------|
| PREZZI CORRETTI             | 189.389,77          | 187.323,86 |
| PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ | 50,00%              | 50,00%     |
| <b>VALORE ATTESO</b>        | <b>€ 188.356,82</b> |            |

Valore complessivo diritto e quota

€ 188.356,82

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

|   |                      |
|---|----------------------|
| <b>Riduzione</b> del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min. 15%) | <b>€ - 28.253,52</b> |
| Spese di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale:  | <b>€ 10.000,00</b>   |

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 150.103,30

#### **Prezzo arrotondato a base d'asta nello stato di libero: € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00);**

A tale valore si dovranno aggiungere gli oneri fiscali secondo norma di legge.

Rovigo li 12/02/2024

L'esperto  
arch. Paolo Turra

#### **Allegati:**

- A - copia atto di provenienza;
- B - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, elaborato planimetrico Catasto Fabbricati, estratto di mappa Catasto Terreni, );
- C - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);
- D – pratiche edilizie acquisite;
- E - documentazione fotografica.