

# Tribunale di Rovigo

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOC. COOP.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **75/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **20.07.2018 – ore 10:00**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dr. Bazzega Pier Francesco**

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie - Rovigo**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO DUE

<b>Esperto alla stima:</b>	Geom. Caterina Ferrari
<b>Codice fiscale:</b>	FRRCRN65L56D5480
<b>Partita IVA:</b>	01036570297
<b>Studio in:</b>	Via F. Fellini 15 - Canaro
<b>Telefono:</b>	0425 440060
<b>Fax:</b>	0425 440060
<b>Email:</b>	<a href="mailto:cierre@aniag.org">cierre@aniag.org</a>
<b>Pec:</b>	<a href="mailto:caterina.ferrari@geopec.it">caterina.ferrari@geopec.it</a>

**ISCRIZIONE COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E  
GEOMETRI LAUREATI DI ROVIGO**



**ISCRIZIONE AL REGISTRO EUROPEO VALUTATORI**



**UNI 11558:2014 (UNI PdR 19:2016)**

1299  
REV-IT/CNGeGL/2020/15

Reg. N° 0216\_VI







*Sud: Particella 438*

*Ovest: Particella 436 e 437*

**2. Stato di possesso:**

Gli edifici sono liberi, mentre il terreno agricolo è coltivato da altro soggetto senza alcun contratto scritto.

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:**

L'accessibilità è garantita solo al piano terra; il piano primo non è accessibile per l'assenza di idoneo mezzo di sollevamento. L'immobile seppure di recente edificazione rientra negli edifici che richiedono un grado di accessibilità futura trattandosi di immobile monofamiliare.

**4. Comproprietari: //**

**5. Continuità delle trascrizioni: si**

**6. Prezzo: €. 405.000,00**



Beni in Ponso (PD) - Loc. Breseghe  
Via Tresto,24

### Lotto: DUE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore  
al pignoramento risulta completa? Si

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

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Piena proprietà

#### Dati Catastali – Catasto fabbricati – Comune di Ponso

Intestazione:

PARTITA "A"

- **Foglio 3, particella 484, sub. 1**, Bene Comune non Censibile (corte)  
Indirizzo Via Tresto, 24, Piano T  
Elaborato planimetrico Prot. PD0038976, depositato in data 20.02.2013  
Confini:  
*Nord: Strada Via Tresto*  
*Est: Particella 441 e 545*  
*Sud: Particella 427*  
*Ovest: Particella 425*

Intestazione:

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████ - Proprietà per  
1000/1000

- **Foglio 3, particella 484, sub. 2**, Cat. A/2, Cl. 2, Vani 8,5, R.C. €. 702,38  
Indirizzo Via Tresto, 24, Piano T -1  
Scheda planimetrica Prot. PD0038976 depositata in data 20.02.2013 - Costituzione  
Confini:  
*Nord, Est e Sud: area cortiliva particella 484 sub. 1*  
*Ovest: Particella 484 sub. 3*
- **Foglio 3, particella 484, sub. 3**, Cat. F/3, in fase di costruzione  
Indirizzo Via Tresto, 24, Piano T -1  
Elaborato planimetrico Prot. PD0038976, depositato in data 20.02.2013  
Confini:  
*Nord, e Ovest: area cortiliva particella 484 sub. 1*  
*Est: Particella 484 sub. 1 e 2*  
*Sud: Particella 484 sub. 4*
- **Foglio 3, particella 484, sub. 4**, Cat. C/2, Cl. 2, mq. 412,00, R.C. €. 617,06  
Indirizzo Via Tresto, 24, Piano T  
Scheda planimetrica Prot. PD0038976 depositata in data 20.02.2013 - Costituzione  
Confini:  
*Nord: Particella 484 sub. 3 e corte sub. 1*  
*Est, Sud e Ovest: area cortiliva particella 484 sub. 1*

#### Dati Catastali – Catasto terreni – Comune di Ponso

Intestazione: PARTITA 1

- **Foglio 3, particella 484**, Ente Urbano, Ha. 0.52.10  
Deriva:





Confini:

Nord: Strada Via Trento

Est: Particella 425

Sud: Particella 438

Ovest: Particella 436 e 437

Conformità catastale:

Dal confronto di quanto rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali depositate in atti e in corso di validità si rilevano le seguenti incongruenze:

Abitazione Sub. 2:

- 1) Le altezze interne rilevate sotto trave, mt. 2,61 p.t. e mt. 2,69 p.1, non corrispondono a quanto indicato nella planimetria, rispettivamente mt. 2,78 e mt.2,80
- 2) Al piano terra la porta d'ingresso alla cucina risulta più spostata verso Nord

Deposito sub. 4:

- 3) L'altezza rilevata sotto-capriata del deposito più piccolo risulta essere di mt. 5,33, quella media indicata in planimetria mt. 5,90, con quella minima in mt. 5,16.
  - 4) Deposito esterno posto sul lato Ovest, si rileva una diversa forometria sul prospetto Ovest e Sud; le altezze rilevate non corrispondono e rileva una diversa quota di pavimentazione che divide in due zone il locale
  - 5) Deposito più grande diverse altezze rilevate rispetto a quanto indicato in planimetria
- Nella corte si rilevano le vecchie vasche per la raccolta dei liquami di deiezione degli animali, trattandosi di ex stalla.

Regolarizzabili mediante:

Aggiornamento delle planimetrie catastali con pratica di Variazione Docfa per diversa distribuzione interna.

**ONERI**

PLANIMETRIE UNITA' IMMOBILIARI		
1.	Attività istruttorie e complementari	€ 52,00
2.	Rilievo sopralluogo per singola uiu	
a)	Categorie A fino a mq. 100 di sup. catastale	€ 270,00
1)	per ogni mq. 100 o frazione, oltre i primi 100	€ 30,00
b)	Categorie C fino a mq. 20 di sup. catastale	€ 85,00
1)	per ogni mq.50, o frazione, oltre i primi 20: €88,	€ 704,00
3.	Predisposizione planimetrie per singola uiu	
a)	Categoria A e B fino a mq.100	€ 100,00
1)	per ogni mq. 100 o frazione, oltre i primi 100	€ 30,00
b)	Categorie C fino a mq. 20 di sup. catastale	€ 40,00
1)	per ogni mq.50 oltre i primi 20	€ 560,00
CLASSAMENTO ED ATTIVITA' ESTIMALI		
1.	U.I.U. Gruppi A, B e C, cadauna € 120	€ 240,00
COMPILAZIONE DOCUMENTI TECNICI DOCFA		
1.	Per la prima uiu	€ 120,00
2.	ogni uiu fino alla 5 <sup>a</sup> - cad. € 60,00	€ 60,00
	TOTALE PRESTAZIONI	€ 2.291,00
DENUNCE VARIAZIONE PER AMPLIAMENTO UIU ESISTENTI		
	SANZIONE PER DENUNCIA > 30gg fine lavori	€ 1.032,00
	Diritti Catastali	€ 100,00
	<b>TOTALE ONERI</b>	<b>€ 3.423,00</b>

Nota: ) Gli importi su menzionati sono da ritenersi indicativi e non esaustivi, in quanto potrebbero essere diversamente determinati dal Tecnico incaricato di eseguire l'aggiornamento catastale, i diritti catastali potrebbero subire modifiche  
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale





*provvisorie*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

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

### 4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca Volontaria attiva

A favore BANCA ATESTINA DI CREDITO COOPERATIVO – SOC. COOP. R.L.

contro [REDACTED]

Derivante da: Mutuo Fondiario

Importo capitale: €. 260.000,00; - Importo Ipoteca: €. 520.000,00

Rogito: Notaio Busi C. in data 27/07/2004 – N. 4932 / 1138

Iscritto a Este in data 05/08/2004 - NN. 4932 / 1138

### 4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento

a favore di BANCA DI CREDITO COOP. DELLE PREALPI SOC. COOP.

contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale Di Pignoramento

Rogito: Ufficiale Giudiziario Rovigo in data 15/02/2017 – N. 631

trascritto a Este in data 06/03/2017 - NN. 1155 / 810

*Nota:)* Il pignoramento viene trascritto sugli immobili censiti al catasto fabbricati al foglio 3 – Particella 484 sub. 2,3 e 4 , ma non viene inserito la particella 484 sub. 1 del foglio 3 (bene comune non censibile cote) e la Particella 484 del foglio 3 censita al catasto terreni che costituisce l'area cortiliva e l'area a sedime del fabbricato

### 4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

### 4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Eseguita in data 09/07/2018

## 4.3 Misure Penali : Dato non conosciuto

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale: //**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Dato non conosciuto

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: //

**Millesimi di proprietà: //**

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

### **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

L'accessibilità è garantita solo al piano terra; il piano primo non è accessibile per l'assenza di idoneo mezzo di sollevamento. L'immobile seppure di recente edificazione rientra negli edifici che richiedono un grado di accessibilità futura trattandosi di immobile monofamiliare.

**Attestazione Prestazione Energetica :** non presente

**Indice di prestazione energetica:** Dato non conosciuto

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:







**Numero pratica: P.E. DIA2006041**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Per lavori: COSTRUZIONE RECINZIONE LATERALE

Presentata in data 08.09.2006 – Prot. N° 4519

### 7.1 Conformità edilizia:

Al fine di esprimere il giudizio di conformità urbanistica si procede in primo luogo a raffrontare tra loro, in sequenza temporale, gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie depositate in comune per rilevare la legittimità delle costruzioni.

Raffronto - Pratica edilizia N.31/1970 e Concessione edilizia in Sanatoria N°266/1986 e rilievo sul luogo.

- 1) Dal raffronto delle planimetrie generali riportate sugli elaborati grafici si rileva che il corpo di fabbrica riportato nell'elaborato grafico del 1970 corrisponde, in linea di massima, al corpo di fabbrica indicato come "fabbricato esistente" nell'elaborato della Sanatoria. La Concessione in sanatoria legittima il solo corpo di fabbrica indicato come "Fabbricato A" che corrisponde all'attuale deposito censito al catasto fabbricati con il sub. 4. Se ne deduce che il corpo di fabbrica destinato a "pollaio, ripostiglio, garage, disbrigo" rappresentati nella Tavola 2, potrebbero non essere legittimi.
- 2) Dal raffronto del "fabbricato A" e quanto rilevato si riscontrano modifiche forometriche sul prospetto Ovest; diverse altezze interne; diverse dimensioni del locale deposito, come per altro già evidenziato nella Concessione edilizia 6154/2004.

Raffronto - Partica edilizia N. 6154/2004, DIA2006030 e rilievo sul luogo.

- 1) Le murature esterne hanno uno spessore maggiore con conseguente diversa determinazione delle misure interne dei locali.
- 2) le forometrie risultano essere diverse per larghezza (finestre abitazione) e altezza (porte del garage), maggiori rispetto a quanto graficamente misurato sulla Tavola 3
- 3) sul prospetto Sud dell'abitazione sono presenti due sagome di caminetto anziché uno
- 4) Sul prospetto Est del garage, al piano primo, si rileva una forometria diversa sull'angolo di destra; analoga fotometria si rileva sul prospetto Nord dell'abitazione sull'angolo destro.
- 5) Sul prospetto Ovest ed Est la ringhiera del portico al primo piano è stata eseguita in muratura piena, anziché a ringhiera; le finestre del piano terra del locale cantina sono di maggior dimensione;
- 6) Le altezze interne dei vani rilevate non corrispondono a quelle progettuali, in particolare l'abitazione al piano terra misura sotto-trave mt. 2,61 < ai mt. 2,70 minimi previsti per regolamento d'igiene, mentre al piano primo misura mt. 2,69, e deve essere ancora posato il pavimento. Si ritiene che tale differenza sia determinata dalla scelta di posare un solaio in legno anziché in laterizio come previsto nel progetto.
- 7) Diversa distribuzione interna dei vani bagni sia al piano terra che al piano primo.
- 8) Il coperto del locale deposito, oggetto di DIA2006030 presenta una diversa altezza interna, si è rilevata sotto-capriata la misura di mt. 5,33, mentre nell'elaborato grafico l'altezza viene graficamente rilevata in mt. 5,10.

Le difformità relative alle ampie forometrie del piano primo NON POSSO TROVARE sanatoria in quanto in contrasto con l'art. 19 delle N.T.O. del Comune di Ponso come quella relativa all'altezza netta interna dell'abitazione < ai mt. 2,70 previsti dalle norme igienico sanitarie. Si quantificano a seguire l'importo dei lavori necessari per portare l'immobile ad avere le caratteristiche minime previste dalle normative vigenti.

Le restanti difformità possono essere regolarizzate presentando un nuovo Permesso di Costruire per ultimazione lavori e Variante.

Si riconferma il *parere dubitativo sulla legittimità* del corpo di fabbrica attualmente identificato come porticato (parte), garage, ripostigli piano terra e primo.



**ONERI:**

<b>ONERI DERIVANTI DALLA NON CONFORMITA' URBANISTICA</b>	
Spese tecniche per redazione nuovo PdC	€ 2.500,00
Opere di demolizione e ricostruzione a quota idonea delle pavimentazioni per ottenere h. min. 2,70	€ 15.000,00
Modifica prospettica forometrie non sanabili	€ 2.500,00
<b>Totale Oneri</b>	<b>€ 20.000,00</b>

*Nota: ) Gli importi su menzionati sono da ritenersi indicativi e non esaustivi, in quanto potrebbero essere diversamente determinati sia del Tecnico che valuterà attentamente tutto lo stato di fatto dell'immobile, ed eseguirà una contabilità puntuale*

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi
Zona omogenea:	E – Zona Agricola Fascia di rispetto stradale Viabilità di progetto
Norme tecniche di attuazione:	ART. 16, 22, 26 e delle N.T.A. che si allegano nel fascicolo allegati ed al quale si rimanda integralmente.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze rurali e ristrutturati  
E terreno agricolo**

Trattasi di complesso immobiliare ad uso residenziale e annessi, originariamente fabbricati rurali, che a seguito di Permesso di Costruire nel 2005 sono stati parzialmente demoliti e ricostruiti ex novo, ad eccezione della parte posta a Sud e identificata come depositi che invece non sono stati oggetto di intervento.

L'immobile è suddiviso in:

*Abitazione*, posizionata sul fronte strada, disposta su due piani, di nuova edificazione e così composta; ingresso, vano scala, soggiorno e cucina in comunicazione diretta per la presenza di un'ampia apertura sulla parete di comunicazione, salotto/studio, servizio igienico con antibagno e ripostiglio ricavato nel sottoscala; al piano primo ampio corridoio centrale sul quale si affacciano 3 camere da letto e il bagno, una delle camere da letto è dotata di servizio igienico.

I lavori risultano incompleti negli impianti, nei serramenti interni e nella pavimentazione al piano primo

*Porticato* posizionato sul lato Ovest è composto di due piani sui quali si affacciano due ampi ripostigli. I lavori non sono ultimati, mancano intonaci, pavimenti, impianti, serramenti.

*Garage/cantina* occupa la zona Sud composto da due piani fuori terra comunicanti da un vano scala, attualmente privo di scala, così composto: garage doppio e ripostiglio al piano terra, vano scala, due ripostigli al piano primo. I lavori non sono ultimati, mancano intonaci, pavimenti, impianti, serramenti.



*Depositi* occupano la parte estrema Sud di tutto il complesso edilizio, sono gli edifici originari che non sono stati oggetto di modifiche ad eccezione del deposito centrale al quale è stato sostituito il tetto.

Il deposito più grande è stato costruito come stalla e al suo interno sono ancora presenti le zone centrale e laterali per le poste degli animali.

Il deposito laterale è in parte modificato nelle forometrie e versa in uno stato di conservazione precario.

Tutto il complesso immobiliare è posizionato al centro di un'ampia area adibita a cortile, recintata su tutti e quattro i lati, il cancello pedonale e carrabile non sono installati, e sul lato Sud manca la rete; il cancello che dovrebbe dare l'accesso al terreno agricolo retrostante non è stato eseguito.

La proprietà è altresì composta da un terreno agricolo della superficie di Ha. 3.34.39 che si sviluppa adiacente al confine Ovest e Sud del complesso immobiliare.

Alla data del sopralluogo il terreno era lavorato da terza persona senza titolo valido.

Il terreno si compone in un unico appezzamento con un discreto fronte strada e con accesso indipendente dall'edificio.

*Il terreno in un prossimo futuro potrebbe essere oggetto di parziale espropriazione per pubblica utilità in quanto sulle tavole del Piano degli interventi risulta il progetto per la costruzione di una strada sovracomunale che taglierebbe il terreno in due porzioni, una di forma triangolare e l'altra quadrilatera.*

#### Caratteristiche costruttive degli edifici.

*Murature:* in laterizio portante quelle perimetrali e tramezze di laterizio quelle interne.

Le pareti esterne sono intonacate non tinteggiate.

*Solai:* abitazione e portico in legno

Ripostigli e garage in latero-cemento al grezzo.

Depositi: uno in legno gli altri manto di copertura in eternit

*Pavimenti abitazione:* piano terra pavimento alla veneziana / piano primo assente

Ripostigli e garage assenti

Depositi battuta di cemento

*Serramenti:* abitazione: sono presenti solo gli scuri esterni in legno tinteggiati in verde chiaro

Depositi: in metallo scorrevoli

*Impianto elettrico:* eseguito sottotraccia, solo predisposte le calaizzazioni, non ultimati

*Impianto di riscaldamento radiante:* eseguito sottopavimento, non ultimato.

### **1. Quota e tipologia del diritto**

#### **1/1 di Piena proprietà**

Superficie complessiva di circa mq 909,00

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel 1980 depositi; 2005 tutto il resto del complesso

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi fuori terra

#### Condizioni Generali dell'immobile:

L'immobile complessivamente versa in uno stato di conservazione buono trattandosi di edifici di nuova costruzione ancora da ultimare ad eccezione dei locali ad uso deposito, tuttavia si riscontrano alcune criticità nel portico e in quelle parti dell'edificio prive di serramenti, a causa delle acque meteoriche che si infiltrano durante le precipitazioni.

Esternamente tutto l'edificio si presenta in buone condizioni, deve essere eseguita la tinteggiatura.

Il terreno agricolo presenta una buona forma, un facile accesso e una buona possibilità di approvvigionamento idrico per la presenza di un scolo consorziale, anche se non direttamente accessibile.



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. esterna lorda	188,32	1,00	188,32
Porticati	superf. esterna lorda	74,46	0,35	26,06
Garage / Ripostigli	superf. esterna lorda	227,25	0,60	136,35
Depositi	superf. esterna lorda	419,90	0,60	251,94
	<b>sommano</b>	<b>909,93</b>	<b>Sommano</b>	<b>231,21</b>
Giardini/parchi di case indipendenti	superf. esterna lorda	5.210,00		

Per il calcolo della consistenza del terreno agricolo si precisa che non viene eseguita decurtazione riferite alle tare in quanto l'accesso allo stesso è diretto dalla strada Via Tresto e sui confini sono presenti fossi di contenuta larghezza.

Destinazione	Superficie Ha.
Terreno agricolo seminativo	3.34.39

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**Caratteri 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 che per valore di mercato si intende 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.

Ben diverso è il Valore di vendita forzata, trattandosi di quell'importo che ragionevolmente si può ricavare 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 non rappresentano una tipologia comune, caratteristica che frena la domanda di acquisto, che potrebbe non consentire l'applicazione del Metodo del Market Comparison Approach per determinare il valore di mercato.

Il terreno agricolo invece, trovandosi ubicato in area tipicamente agricola, produce una discreta domanda di acquisto.

Al tal fine si sono ricercati, per via telematica consultando l'ADE – Servizio di Pubblicità immobiliare – Ufficio provinciale di Este, atti notarili di compravendita aventi per oggetto terreni agricoli simili al nostro Subject eseguiti negli ultimi 2 anni.

La ricerca ha fornito i seguenti atti notarili di compravendita di terreni agricoli, aventi dimensioni analoghe e ubicati vicini al nostro subject rendendo possibile formulare il valore applicando il metodo della comparazione, MCA.

Comparabile A: Atto Notaio Busi in data 16/11/2017 – Rep. 27316, terreno Ha. 1.08.14, Via Santi

Comparabile B: Atto Notaio Busi in data 01/12/2017 – Rep. 27375, terreno Ha. 3.10., Via Santi

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		A	B	C	Subject
Prezzo		€ 43.000,00	€ 124.248,00	€ -	
Data DAT	mesi	8	7	0	
Sup. Principale (SUL)	mq.	10.814,00	31.060,00	0,00	33.439,00

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE									
SUPERFICIE	R/M	A		B		C		Subject	
		Sup. reale	Sup. comm.						
Sup. Principale	1,00	10.814,00	10.814,00	31.060,00	31.060,00	0,00	0,00	33.439,00	33.439,00
totale			10.814,00		31.060,00		0,00		33.439,00
Prezzo medio marginale		€	3,98	€	4,00	€	#DIV/0!		

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI			
CARATTERISTICA / PREZZO	A	B	C
Data	€ 35,83	€ 103,54	€ -
Sup. Principale	€ 89.964,40	€ 9.459,68	€ -

TABELLA 4 - VALTAZIONE						
	A		B		C	
	prezzo marginale	aggiustamenti	prezzo marginale	aggiustamenti	prezzo marginale	aggiustamenti
Prezzo	€ 43.000,00		€ 124.248,00			
Data	€ 35,83	-€ 206,67	€ 103,54	-€ 724,78	€ -	€ -
Sup. Principale	€ 3,98	€ 89.964,40	€ 3,98	€ 9.459,68	€ -	€ -
<b>PREZZO CORRETTO</b>		€ 132.677,73		€ 132.982,90		€ -

DIVERGENZA % ASSOLUTA - A-B 0,2300%

PREZZO FINALE SUBJECT	€ 133.830,33
ARROTONDATO	€ 133.000,00

Metodo Costo di costruzione.

Al fine di esprimere il Valore di vendita dei fabbricati si procederà ad applicare il metodo per costo di costruzione a nuovo opportunamente corretto in base alla vetustà dell'immobile, alla destinazione d'uso. I valori di riferimento a nuovo vengono così assunti:

- Edificio Residenziale al grezzo : €. 900,00/mq
- Portico al grezzo: €. 500,00/mq
- Garage e ripostigli: €. 600,00 / mq.
- Depositi: €. 500,00 / mq.

Il Coefficiente di Vetustà **CV** viene così determinato:

fabbricati ristrutturati =  $1 - (10/80) = 0,875$

Depositi ex stalla =  $1 - (38/50) = 0,24$

- Residenziale al grezzo (\*) €. 900,00 x 0,875= €. 787,50/ mq
- Portico al grezzo: €. 500,00 x 0,875 = €. 437,50 / mq.
- Garage e ripostigli: €. 600,00 x 0,875 = €. 525,00 / mq.
- Depositi: €. 500,00 x 0,24 = €. 120,00 / mq. (\*tenuto anche conto della bonifica dell'amianto)

## 8.2 Fonti di informazione: //

## 8.3 Valutazione corpi:

## A. Fabbricati costruiti per esigenze residenziale

Destinazione	Superficie Equivalente mq	Valore costo di costruzione €/mq	Valore Complessivo
Immobile residenziale	188,32	787,50	€. 148.302,00
Portico	74,46	437,50	€. 32.576,25
Garage e Ripostigli	227,25	525,00	€. 119.306,25
Depositi	419,90	120,00	€. 50.388,00
<b>Totale Valore immobili</b>			<b>€. 350.572,50</b>

## B. Tabella riepilogativa dei valori immobiliari

Destinazione	Superficie mq.	Valore area €/mq	
Valore immobili			€ 350.572,50
Area cortiliva	5.210,00	3,90	€. 20.319,00
Terreno agricolo			€. 133.000,00
<b>Valore complessivo</b>			<b>€. 503.891,50</b>

## 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% )

€ 75.583,73

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 23.423,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 404.884,77

**Valore arrotondato**

**€. 405.000,00**

## Allegati

- |                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| 1) Documentazione fotografica | 2) Documentazione ipotecaria  |
| 3) Documentazione catastale   | 4) Documentazione urbanistica |

Canaro, li 12 luglio 2018

L'esperto della stima :

**Geom. Caterina Ferrari**



UNI 11558:2014 (UNI PdR 19:2016)

Reg. N° 0216\_VI