

TRIBUNALE DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

Banca Nazionale del Lavoro SPA
con sede in Roma (RM)

contro:

N. Gen. Rep. **103/2024**
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 **Canda (RO)**
Via Guglielmo Marconi n. 724

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 seminterrato e rialzato con costruzioni accessorie al piano terra in corpi staccati (prive di regolare autorizzazione e pertanto da demolire). Il tutto, compresa area coperta e scoperta esclusiva di complessivi mq. 2.634 catastali, è sito in Comune di Canda (RO) Via Guglielmo Marconi n. 724 a circa 900 m. 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 Canda

Intestazione:

[REDACTED] propr. 1/2
in regime di [REDACTED]

[REDACTED] propr. 1/2 in regime di [REDACTED]

Foglio 14 mapp. 255 subalterno 1, cat. A/3, cl. 1, Piano S1-T, Via Guglielmo Marconi n. 724, cons. 12 vani, superf. catastale totale: mq. 192 (totale escluse aree scoperte: mq. 192), rendita € 582,56

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

Catasto Terreni Comune di Canda

Partita 1

Foglio 14 mappale 255, Ente Urbano, superficie catastale are 11.46

Catasto Terreni Comune di Canda

Intestazione:

[REDACTED] propr. 1/2 in regime di [REDACTED]

[REDACTED] propr. 1/2
in regime di [REDACTED]

Foglio 14 mappale 726, semin arbor, cl. 2, superficie are 14.88, RD € 12.07, RA € 7,30.

Confini del lotto (in senso orario): Fg. 14 mappali 9, 12, 240, pubblica via G. Marconi. Salvis

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Fabbricato unifamiliare elevato ai piani seminterrato e rialzato con costruzioni accessorie al piano terra in corpi staccati (prive di regolare autorizzazione e pertanto da demolire). Il tutto, compresa area coperta e scoperta esclusiva di complessivi mq. 2.634 catastali, è sito in Comune di Canda (RO) Via Guglielmo Marconi n. 724 a circa 900 m. dal centro del paese.



Caratteristiche zona: periferica rurale con insediamenti abitativi.
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 del paese.

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: di cui alle vigenti normative urbanistiche.

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 UCB Spa con sede in Milano (MI) contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito notaio Simonetta Doro di Lendinara in data 29/05/2006 rep. n. 39823, iscritto a Rovigo in data 06/06/2006 ai nn. 6641/1587.

Importo totale: € 157.500,00

Importo capitale: € 105.000,00

Riferita alla quota di 1/1 dei beni pignorati.

Ipoteca giudiziale (attiva) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Rovigo del 23/08/2021 rep. n. 1440, iscritto a Rovigo in data 17/02/2022 ai nn. 1277/184.

Importo ipoteca: **Euro 50.000,00**

Importo capitale: **Euro 29.098,44**

Riferito, oltre ad altri beni, alla quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili pignorati di cui alla presente procedura esecutiva.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma (RM) contro [REDACTED] derivante da atto giudiziario del 27/05/2024 Uff. Giud. Tribunale di Rovigo rep. n. 1441, trascritto a Rovigo in data 18/06/2024 ai nn. 5116/3768.

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: ///

6. ATTUALI PROPRIETARI:

[REDACTED] propr. 1/2
in regime di [REDACTED]



propr. 1/2 in regime di
Proprietari dal 29/05/2006 all'attualità, per atto di compravendita del 29/05/2006 rep. n. 39822/11044 notaio Simonetta Doro di Lendinara (RO), trascritto a Rovigo in data 06/06/2006 ai nn. 6635/3630.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

- propr. 1/3 piena proprietà,
 - propr. 1/3 piena proprietà,
 - propr. 1/3 piena proprietà.

Proprietari in forza dei seguenti atti:

- successione in morte di e deceduto il
 denuncia n. 334 vol. 158, trascritta a Rovigo in data 13/02/2002 ai nn. 1299/824, ed accettazione tacita di eredità a favore di
 con atto del 29/05/2006 rep. n. 39822 notaio Simonetta Doro trascritto il 15/06/2006 ai nn. 7153/3895.

- successione in morte di e deceduta il
 denuncia n. 185 vol. 164, trascritta a Rovigo in data 16/12/2006 ai nn. 15188/8146, ed accettazione tacita di eredità a favore di
 con atto del 29/05/2006 rep. n. 39822 notaio Simonetta Doro trascritto il 15/06/2006 ai nn. 7154/3896.

* * *

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: pratica n. 2 (presentata il 05/11/1958 - prot. n. 2945 per l'ottenimento di Licenza di Costruzione n. 2 – prot. n. 3040)

Intestazione:
 Per lavori: costruzione casa di abitazione
 Rilascio Licenza : 08/11/1958

N.B.: si segnala che presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Canda non risultano reperibili elaborati grafici di progetto.

Identificativo: pratica n. 3 (presentata il 17/01/1972 - prot. n. 170 per l'ottenimento di Licenza per l'esecuzione di lavori edili n. 3)

Intestazione:
 Per lavori: ampliamento del fabbricato esistente ad uso abitazione
 Rilascio Licenza: 07/02/1972

N.B.: si precisa che, in allegato alla suddetta pratica edilizia, l'Ufficio Urbanistica del Comune di Canda ha rilasciato al sottoscritto copia dell'Autorizzazione di Abitabilità del 19/11/1972.

Identificativo: pratica n. 12/92 (presentata il 06/05/1992 - prot. n. 1169/X per l'ottenimento di Autorizzazione Edilizia)

Intestazione:
 Per lavori: realizzazione di una recinzione

N.B.: si precisa che l'autorizzazione non è mai stata rilasciata per mancata presentazione della documentazione richiesta.



Identificativo: prot. n. 2960

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia d'Inizio Attività

Per lavori: esecuzione di opere di revisione e/o installazione di impianti tecnologici al servizio del fabbricato di abitazione, relativamente alla sostituzione della caldaia

Data: 14/09/1998

N.B.: si precisa che, in allegato alla suddetta pratica edilizia, il Comune di Canda ha rilasciato al sottoscritto copia della seguente documentazione:

- relazione tecnico illustrativa
- estratto di mappa catastale
- comunicazione di ultimazione dei lavori
- certificato di conformità a firma del progettista, Geom. [REDACTED]
- dichiarazioni di conformità
- planimetria catastale (non firmata e non datata).

7.1 CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA:**Premessa:**

Si segnala che durante il sopralluogo eseguito presso le costruzioni pignorate, il sottoscritto ha rilevato notevoli difficoltà nello svolgimento delle operazioni di rilievo plano-volumetrico. Ciò per motivi in parte derivanti da una notevole giacenza in loco di materiali vari che impediscono il facile accesso e la comoda mobilità all'interno di molti locali, ed in parte dalla presenza di numerosi cani (circa venti, a detta della proprietaria esecutata) che risultano stabilmente ricoverati sia nell'abitazione che nei locali accessori (questi ultimi, peraltro, eseguiti in totale assenza di regolare autorizzazione amministrativa).

Tale situazione ha influito sul corretto svolgimento della verifica della conformità urbanistico-edilizia, per la quale risulta alquanto difficile procedere all'individuazione dello stato autorizzato degli immobili, preso atto che la documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico comunale di Canda risulta carente di numerosi ed indispensabili elaborati grafici di progetto.

Ciò premesso, si precisa che, ai fini della suddetta verifica, è stato assunta quale unica base di confronto tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato la Licenza Edilizia n. 3 del 07/02/1972 con particolare riferimento alle tavole grafiche ad essa allegate (per quanto estremamente lacunose di indicazioni).

Nota:

ai fini della stessa verifica della conformità urbanistico-edilizia, si precisa che non è stata presa in considerazione la planimetria catastale vigente (ultima in atti) che, sebbene risulti sostanzialmente rispondente allo stato di fatto degli immobili, descrive una situazione difforme rispetto alle pratiche edilizie assentite, evidenziando graficamente un cospicuo ampliamento del fabbricato di abitazione ed alcune costruzioni accessorie in corpo staccato (parte di una serie di maggiore consistenza) del tutto prive di regolare autorizzazione.

Lo stesso dicasi per la vecchia planimetria catastale rilasciata allo scrivente dallo stesso Ufficio Tecnico comunale (unitamente alla pratica D.I.A. n. 2960 del 14/09/1998), in ragione del valore non probatorio del documento che peraltro risulta non datato e non firmato dal tecnico redattore.



7.2 ESITO DELLA VERIFICA DI CONFORMITA':

Con riferimento alla documentazione suddetta di cui alla Licenza Edilizia n. 3 del 07/02/1972, si é rilevato quanto segue:

Fabbricato di abitazione:

- a)** ampliamento della superficie complessiva del fabbricato su due piani (*seminterrato e rialzato*) per un totale di mq. 30,50 circa (*ragguagliati a mq. 24,60 circa in relazione alla parte accessoria ubicata al piano seminterrato*). Il tutto comportante, tra l'altro, un minore distacco del fabbricato dal confine est ed in parte dal confine nord, che attualmente risulta inferiore a m. 5,00, nonché dalla strada posta ad ovest che attualmente risulta inferiore a m. 10,00, così come previsto dalla vigente normativa urbanistica,
- b)** difformità inerenti a modifiche interne con alcune differenze della conformazione interna, del dimensionamento e dell'utilizzo dei locali,
- c)** difformità della forometria esterna,
- d)** difformità inerenti a modifiche delle scale esterne, con loro diversa collocazione rispetto alle pareti esterne del fabbricato e realizzazione, alla sommità della scala esterna principale, di una veranda chiusa con serramento in metallo e vetro,
- e)** realizzazione dei poggioli,
- f)** riduzione delle altezze interne (*al piano rialzato: da m. 3,00 di progetto a m. 2,85 effettivi – al piano seminterrato: da m. 2,20 di progetto a m. 1,87 effettivi*),
- g)** modifica dello stato strutturale del fabbricato che risulta solo parzialmente seminterrato, essendo la porzione realizzata con la suddetta Licenza Edilizia n. 3/72 totalmente posta fuori terra. Il tutto con conseguente aumento di volume pari a mc. 20 circa (*ragguagliati a mq. 12 circa in relazione alla parte accessoria ubicata al piano seminterrato*).

In ultima, in base alla documentazione urbanistica reperita presso il Comune, si rileva che la recinzione esistente è stata realizzata in totale assenza di autorizzazione.

Quanto alle ulteriori e numerose costruzioni accessorie insistenti sull'area di proprietà, poiché non descritte nelle pratiche edilizie assentite dal Comune e neppure nella suddetta planimetria catastale rilasciata in allegato alla D.I.A., il sottoscritto ne prevede la totale demolizione, anche ai fini di una valorizzazione dell'area scoperta e dell'intero lotto.

7.3 INTERVENTO DI REGOLARIZZAZIONE DEL FABBRICATO DI ABITAZIONE:

Si prevede la presentazione delle due seguenti pratiche edilizie:

- S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi del DPR n. 380/01 e s.m.i., per tutte le modifiche interne ed esterne del fabbricato di abitazione, compresa riduzione delle altezze interne e variazioni della forometria, delle scale esterne, dei poggioli, ecc.
- Fiscalizzazione ai sensi dell'art. 34 comma 2 del DPR n. 380/01 e s.m.i., relativa all'aumento di superficie e di volume del fabbricato.

Costo complessivo presunto (compresa totale demolizione delle costruzioni accessorie con rimozione delle rispettive coperture in pannelli ondulati di eternit) = € 50.405,85 circa, incluse spese tecniche (vedasi computo metrico allegato).

NOTA BENE:

Sulla scorta delle disposizioni del recente D.L. n. 69/2024 (convertito in legge n. 105/2024), che per molti aspetti sono ancora oggetto di discussione e di difficile lettura da parte di molti tecnici comunali (compreso anche quello del comune interessato dagli immobili pignorati), si segnala che quanto sopra indicato circa la regolarizzazione amministrativa delle difformità e del relativo costo è da considerarsi piuttosto orientativo potendo essere soggetto a variazioni più o meno significative a seconda dell'interpretazione, più o meno restrittiva, della normativa vigente da parte dell'Ufficio



Urbanistica del Comune di Canda (RO).

Si sottolinea infatti che una precisa valutazione del caso urbanistico-edilizio in questione è riservata esclusivamente ai tecnici comunali che, una volta approfondita definitivamente la recente normativa edilizia, potranno esprimersi definitivamente solo sulla scorta di una idonea richiesta di sanatoria, completa di dettagliati elaborati grafici e fotografici.

7.4 CONFORMITA' CATASTALE:**Quanto alle costruzioni:**

In ragione delle difformità inerenti al fabbricato di abitazione e degli interventi di demolizione delle costruzioni accessorie da eseguirsi, si prevede necessariamente la presentazione di una pratica di aggiornamento catastale (comprensiva di tipo mappale e variazione con mod. Docfa) presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Rovigo – Territorio), da porsi a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto.

Quanto all'area di pertinenza esclusiva:

Non si evidenziano in loco sostanziali difformità tra la conformazione geometrica delle aree in oggetto e la loro individuazione 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.

* * *

Costo presunto della pratica relativa all'aggiornamento catastale degli immobili oggetto di stima: € 2.000,00 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 seminterrato e rialzato con numerose costruzioni accessorie al piano terra in corpi staccati (prive di regolare autorizzazione e pertanto da demolire). Il tutto, compresa area coperta e scoperta esclusiva di complessivi mq. 2.634 catastali, è sito in Comune di Canda (RO) Via Guglielmo Marconi n. 724 a circa 900 m. dal centro del paese.

Composizione del fabbricato di abitazione:

piano seminterrato (accessibile dall'esterno o dal piano rialzato tramite scala interna): n. 5 cantine, n. 2 locali sgombero e un ripostiglio. Il tutto oltre ad altri tre piccoli locali accessori in aderenza sul lato est (da demolire);

piano rialzato (accessibile dall'esterno tramite n. 2 scale): bussola d'entrata, ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, n. 3 letto, n. 2 bagni, disbrigo e disimpegno. Il tutto oltre n. 3 poggiali.

Superficie complessiva lorda del fabbricato di abitazione: mq. 268,90 circa

Superficie commerciale del fabbricato di abitazione: mq. 177,59 circa

Altezza piano seminterrato del fabbricato di abitazione: da ml. 1,87 circa a ml. 2,00 circa

Altezza piano rialzato fabbricato di abitazione: ml. 2,85 circa

Finiture dell'abitazione (in cattivo stato di manutenzione e di conservazione e pertanto da sistemare con idonei interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria):

- pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate,
 - pavimenti al piano seminterrato in battuto di cemento,
 - pavimenti al piano rialzato in piastrelle di ceramica,
 - porte interne in legno tamburato,
 - serramenti di finestra in legno con doppio telaio in alluminio anodizzato e avvolgibili in pvc,
 - bagni con rivestimenti parietali in piastrelle ceramiche, completi di apparecchi idrosanitari.
- Sono ivi presenti gli impianti idrico ed elettrico le cui funzionalità e rispondenza alla normativa



vigente devono essere verificate da tecnici specializzati. Presente, ma non funzionante, anche l'impianto di riscaldamento.

Struttura:

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

Costruzioni accessorie in corpo staccato:

Trattasi di numerosi manufatti realizzati parte in muratura e parte in lamiera, legno, eternit e materiali vari di recupero. In relazione alle stesse costruzioni, non essendosi riscontrata l'esistenza di alcun titolo autorizzativo rilasciato dal Comune, **se ne prevede la completa demolizione.**

Aree scoperte esclusive (mappali 255-726):

dotate di accessi carraio e pedonale direttamente collegati con la pubblica Via G. Marconi, risultano parzialmente sistemate a prato 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 (piano rialzato)	superficie lorda	129,00	1,00	129,00
Bussola d'entrata (piano rialzato)	superficie lorda	2,90	0,60	1,74
poggioli (piano rialzato)	superficie lorda	11,00	0,25	2,75
Abitazione (piano seminterrato)	superficie lorda	126,00	0,35	44,10
		268,90		177,59

Totale superficie commerciale piano rialzato = mq. 177,59

di cui:

totale superficie commerciale originaria realizzata nell'anno 1958 = mq. 119,05

totale superficie commerciale realizzata nell'anno 1972 = mq. 58,54

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente strumento urbanistico (Piano degli Interventi - P.I.) del Comune di Canda (RO), le aree di interesse risultano così di seguito classificate:

Fg. 14 mappali 255-726: "N.R.A. – Nuclei Residenziali in ambito Agricolo" il cui utilizzo è sottoposto alle prescrizioni degli articoli delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) di seguito riportati: ART. 32 – N.R.A. – NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO;

Inoltre, gli stessi terreni ricadono nella zonizzazione **della Variante parziale/puntuale n. 3 al Piano degli Interventi (P.I.) adottata con D.C.C. 11 del 19.04.2024** in "N.R.A. – Nuclei



Residenziali in ambito Agricolo", il cui utilizzo è sottoposto alle prescrizioni degli articoli delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) di seguito riportati: ART. 32 – N.R.A. – NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO.

Per maggiori informazioni, vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica – Allegato n. 5.

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 delle aree 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 del fabbricato oggetto di stima, ha assunto il costo unitario medio di €/mq. 850,00 (*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 dell'area pertinenziale edificata (fg. 14 mappali 255-726):

In generale, le aree pertinenziali 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 pertinenziale, si è ritenuta congrua la percentuale del 20% del valore deprezzato dei fabbricati sovrastanti.

8.2 Fonti di informazione:

Comune di Canda (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:

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



Fabbricato di abitazione	Sup. comm.	€/mq.	Costo di ricostruzione a nuovo
Porzione risalente all'anno 1958	119,05	850,00	101.192,50

Stima del costo deprezzato:€ 101.192,50 x 0,50* = **€ 50.596,25**

*(coeff. deprezzamento – età: oltre 60 anni, qualifica: popolare, stato: mediocre)

* * *

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

Fabbricato di abitazione	Sup. comm.	€/mq.	Costo di ricostruzione a nuovo
Porzione risalente all'anno 1972	58,54	850,00	49.759,00

Stima del costo deprezzato:€ 49.759,00 x 0,55* = **€ 27.367,45**

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

* * *

Valore dell'area pertinenziale edificata, pari al 20% del costo deprezzato del fabbricato di abitazione sovrastante:(€ 50.596,25 + € 27.367,45) x 20% = **€ 15.592,74**

* * *

RIEPILOGO VALORI DI STIMA:

Immobile	Valore intero
Fabbricato di abitazione	€ 77.963,70
Area di pertinenza esclusiva di are 26.34 catastali (mapp. 255 e 726)	€ 15.592,74
SOMMANO	€ 93.556,44

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.):	€ 14.033,47
Costi di regolarizzazione urbanistica di cui sopra al punto 7.3 (compresa totale rimozione delle costruzioni abusive):	€ 50.405,85
Costi di regolarizzazione catastale di cui sopra al punto 7.4:	€ 2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 27.117,12

Arrotondato ad euro ventottomila**€ 28.000,00**

ALLEGATI:

- 1) atto 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
 - planimetria catastale
- 5) documentazione urbanistica:**
 - pratiche edilizie assentite
 - certificato di destinazione urbanistica
- 6) Computo metrico estimativo**
- 7) tabella “Consulente Immobiliare, Il Sole 24 ore”**
- 8) documentazione fotografica**

L'Esperto alla stima
Geom. Vanni Cantà

Rovigo, 09 ottobre 2024

