

## Tribunale di Rovigo

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

**BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.p.A.**

per il tramite della mandataria e procuratrice speciale  
**FININT REVALUE S.p.A.**

nei confronti di :



N° Gen. Rep. **98/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17.01.2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Marco PESOLI**

Custode Giudiziario: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI ROVIGO S.R.L.**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

#### LOTTO UNICO

**Porzione di fabbricato ad uso abitazione  
con diritti di comproprietà sull'area pertinenziale,  
in Comune di CASALE DI SCODOSIA (PD), Via Caodalbero n.1046**

|                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| <b>Esperto alla stima:</b> | Geom. Loris Baldachini         |
| <b>Codice fiscale:</b>     | BLDLRS63D30H620F               |
| <b>Partita IVA:</b>        | 00816530299                    |
| <b>Studio in:</b>          | Via Angeli n.30 - 45100 Rovigo |
| <b>Telefono:</b>           | 0425 422720                    |
| <b>Fax:</b>                | 0425 422720                    |
| <b>Email:</b>              | baldachini.loris@gmail.com     |
| <b>Pec:</b>                | loris.baldachini@geopec.it     |



Premesso:

- con atto di pignoramento trascritto ad Este il 02.07.2024 nn.3662/2696, sono stati colpiti i seguenti immobili e diritti immobiliari:

- piena proprietà (1/1) di spettanza di [REDACTED] sull'abitazione in Comune di Casale di Scodosia (PD), via Caodalbero, censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 4 con la particella 626 sub.1 cat.A/3;
- piena proprietà di spettanza di [REDACTED] per quota 1/2 e di [REDACTED] per la quota di 1/2 sugli appezzamenti di terreno in Comune di Casale di Scodosia (PD), censito nel Catasto Terreni al Foglio 5 con le particelle 1328 e 1330, ed in Comune di Montagnana (PD), censito nel Catasto Terreni al Foglio 47 con la particella 109;
- nuda proprietà di spettanza di [REDACTED] per quota 1/2 e di [REDACTED] per la quota di 1/2 sull'appezzamento di terreno in Comune di Montagnana (PD), censito nel Catasto Terreni al Foglio 47 con le particelle 101 e 103;

- che all'esito della disamina della relazione notarile e documentazione in atti, della risultanze delle visure catastali e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché del sopralluogo effettuato, il sottoscritto provvedeva a comunicare al patrocinatore legale del creditore procedente, a mezzo p.e.c. in data 26.11.2024, che:

i) il cespite indicato nell'atto di pignoramento con le particelle 1328 e 1330 del foglio 5 del Comune di Casale di Scodosia (e nella relazione notarile in atti con l'indicazione "bene punto al punto 2") è costituito da un piccolo appezzamento di terreno agricolo non coltivato ma coperto da vegetazione spontanea, il cui valore dell'intera proprietà non supererebbe 5.000,00 euro; evidenziando che - mentre nell'atto di pignoramento è indicato che si intende procedere relativamente alla piena proprietà in capo a [REDACTED] (per quota 1/2) ed a [REDACTED] (per quota 1/2) - dalla relazione notarile in atti risulta che agli esecutati spetterebbe la quota indivisa di 660/1728 ciascuno, per complessivi 1320/1728 (e che sono sconosciuti gli ulteriori comproprietari);

ii) il cespite indicato nell'atto di pignoramento con le particelle 109, 101 e 103 del foglio 47 del Comune di Montagnana (e nella relazione notarile in atti con l'indicazione "bene punto al punto 3" e "bene punto al punto 4") è costituito da un piccolo relitto marginale di terreno agricolo di forma stretta ed allungata (cd. "capezzagna") adibito a transito dei mezzi agricoli, gravato da servitù di fatto a favore dei fondi della zona, di valore irrilevante o nullo; con avvertenza che nell'atto di pignoramento è indicato che si intende procedere, quanto alla particella 109 relativamente alla piena proprietà in capo a [REDACTED] (per quota 1/2) ed a [REDACTED] (per quota 1/2), mentre - dalla relazione notarile - risulta che l'acquisto effettuato da [REDACTED] si sarebbe esteso alla comunione legale con il coniuge (non esecutato), e quanto alle particelle 101 e 103 relativamente alla nuda proprietà in capo a [REDACTED] (per quota 1/2) ed a [REDACTED] (per quota 1/2), mentre - dalla relazione notarile - risulta che dovrebbe trattarsi di piena proprietà (non nuda proprietà) e che gli acquisti effettuati da [REDACTED] e [REDACTED] (per i beni di cui ai punti 3 e 4) si sarebbero estesi alla comunione legale con i coniugi (non esecutati); inoltre, l'esecutato [REDACTED] risulta essere deceduto il [REDACTED] ed il pignoramento non è stato trascritto a suo carico; tuttavia l'istanza di vendita comprende anche i diritti di pertinenza del medesimo, come da atto di pignoramento suindicato;

- che con missiva p.e.c. in data 09.12.2024, il legale del creditore procedente, Avv. [REDACTED] comunicava di ritenere opportuno - in base a quanto rappresentato dallo scrivente e stante il valore irrisorio dei terreni - procedere unicamente con riferimento all'immobile in piena proprietà del [REDACTED];

ciò premesso, il sottoscritto dimette il presente RAPPORTO DI VALUTAZIONE **avente ad oggetto - quale lotto unico - l'immobile di proprietà esclusiva de [REDACTED], infra descritto, tralasciando la valutazione dei diritti di comproprietà sui terreni relitti e marginali, pure oggetto di pignoramento, come da indicazioni pervenute dal patrocinatore legale del creditore procedente.**



Beni in Comune di **CASALE DI SCODOSIA (PD)**, Via Caodalbero n.1046

## LOTTO UNICO

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

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

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

Porzione di fabbricato ad uso abitazione, con diritti di comproprietà sull'area pertinenziale

**Identificativo corpo: unico**

**Quota e tipologia del diritto**

**Piena ed esclusiva proprietà (1/1) di spettanza del** [REDACTED]

Ulteriori Informazioni sui debitori: ///

Eventuali comproprietari: ///

DESCRIZIONE CATASTALE:

Intestazione:

[REDACTED]  
proprietario

**Catasto Fabbricati:** COMUNE DI CASALE DI SCODOSIA (cod. B877)

Foglio 4, particella n.:

**626 sub.1**, Via Caodalbero, piano T-1, categ. A/3, cl.2, cons. 9,5 vani, RC.Euro 686,89

a tale unità immobiliare risultano essere pertinenti i diritti di comproprietà sull'area pertinenziale censita nel Catasto Terreni del Comune di Casale di Scodosia al Foglio 4 con la particella **626** di mq. 4388, ente urbano e nel Catasto Fabbricati del Comune di Casale di Scodosia al Foglio 4 con la particella **626 sub.3** (cortile comune anche al laboratorio di falegnameria mapp. 626 sub.4 ed all'unità ad uso esposizione mobili mapp.626 sub.5)

Confini: per l'abitazione, area comune da tre lati e ragioni [REDACTED] (particella 475) dal quarto; per l'intero complesso, ragioni [REDACTED] a nord, [REDACTED] e [REDACTED] ad est, Via Caodalbero a sud e ragioni [REDACTED] ad ovest, salvo altri più esatti e recenti.



Conformità catastale:

Lo stato di fatto del fabbricato corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale depositata presso il Catasto, fatta eccezione per lievi modifiche interne non rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale.

L'aggiornamento della planimetria catastale, può essere eseguito mediante variazione DOCFA, il cui costo presunto – salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici preposti – è di circa € **1.000,00**.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** zona periferica con agglomerati residenziali

**Area urbanistica:** zona per insediamenti produttivi

**Importanti centri limitrofi:** ///

**Caratteristiche zone limitrofe:** rurali

**Attrazioni paesaggistiche:** ///

**Attrazioni storiche:** ///

**Principali collegamenti pubblici:** ///

**Servizi offerti dalla zona:** l'immobile è posto a circa 1,5 km dal centro del capoluogo, ove sono presenti varie infrastrutture e servizi (negozi, uffici, farmacia, luoghi di culto e aggregazione, ecc.)

**3. STATO DI POSSESSO:**

All'atto del sopralluogo, l'immobile era abitato direttamente da [REDACTED] (vedasi certificato stato di famiglia allegato).

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – sulla scorta della certificazione in atti:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** non rilevate

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** non rilevate

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

-convenzione urbanistica di cui all'atto 09/04/1981 Rep.n.4332 del notaio Vaudano di Padova, registrato a Padova il 22/04/1981 n.3897, trascritto ad Este il 23/04/1981 nn.1469/1192, per l'ottenimento di concessione edilizia per ampliamento fabbricati ad uso produttivo; la durata della convenzione è indicata in anni due dalla ultimazione dei valori e comunque non oltre sei anni.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:** non rilevate.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati come indicato nell'ordinanza di vendita (sulla scorta della certificazione in atti):**

**4.2.1 Iscrizioni:**



**- Ipoteca giudiziale iscritta ad Este il 25/02/2014 - Registro Particolare 105 Registro Generale 771**

a favore UNICREDIT S.P.A. con sede in ROMA (RM) Codice fiscale 00348170101 ed a carico [REDACTED]

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo in data 30/10/2013 Rep.n.2611  
Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: €. 162.131,01;

Note:- *oltre ad altri beni, colpisce la piena proprietà spettante all'esecutato sull'immobile in Comune di Casale di Scodosia, Catasto Fabbricati, Foglio 4, particella 626 sub.1;*

**- Ipoteca giudiziale iscritta ad Este il 03/03/2015 - Registro Particolare 103 Registro Generale 844**

a favore BANCA CARIGE ITALIA S.P.A. con sede in GENOVA (GE) Codice fiscale 02123210995 ed a carico [REDACTED]

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo in data 13/06/2014 Rep.n.855/2014  
importo ipoteca: €.55.000,00; importo capitale: €. 28.564,19

Note:- *oltre ad altri beni, colpisce la piena proprietà spettante all'esecutato sull'immobile in Comune di Casale di Scodosia, Catasto Fabbricati, Foglio 4, particella 626 sub.1;*

**- Ipoteca giudiziale iscritta ad Este il 29/06/2015 - Registro Particolare 356 Registro Generale 2716**

a favore CREDITO COOPERATIVO INTERPROVINCIALE VENETO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in MONTAGNANA (PD), Codice fiscale 03454900287, domicilio ipotecario eletto: ROMA VIALE DI VILLA GRAZIOLI 15 C/O AVV. [REDACTED] ed a carico [REDACTED]

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova in data 15/01/2015 Rep.n.6571/2014  
importo ipoteca: €.17.000,00; importo capitale: €. 9.820,70; interessi: €.4.179,30; spese €.3.000,00

Note:- *oltre ad altri beni, colpisce la piena proprietà spettante all'esecutato sull'immobile in Comune di Casale di Scodosia, Catasto Fabbricati, Foglio 4, particella 626 sub.1;*

**- Ipoteca giudiziale iscritta ad Este il 18/05/2017 - Registro Particolare 334 Registro Generale 2499**

a favore VENETO BANCA S.C.P.A. con sede in MONTEBELLUNA (TV), Codice fiscale 00208740266, domicilio ipotecario eletto: AVV. [REDACTED] – 35137 PADOVA ed a carico [REDACTED]

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo in data 26/07/2015 Rep.n.885/2015  
importo ipoteca: €.40.000,00; importo capitale: €. 72.529,62;

Note:- *oltre ad altri beni, colpisce la piena proprietà spettante all'esecutato sull'immobile in Comune di Casale di Scodosia, Catasto Fabbricati, Foglio 4, particella 626 sub.1;*



4.2.2 *Pignoramenti:*

**- Pignoramento trascritto ad Este in data 02/07/2024 - Registro Particolare 2696 Registro Generale 3662**

a favore BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A., con sede a CONEGLIANO (TV)  
Codice fiscale 04040580963, a carico [REDACTED]  
derivante da verbale pignoramento immobili per atto dell' Ufficiale Giudiziario c/o il Tribunale di Rovigo, Repertorio n.1405 del 04/05/2024

Note:- *colpisce la piena proprietà spettante all'esecutato sull'immobile in Comune di Casale di Scodosia, Catasto Fabbricati, Foglio 4, particella 626 sub.1, oltre ad altri beni indicati in premessa; si precisa che nella Sezione D della formalità, è stata data evidenza che il pignoramento non viene trascritto nei confronti del [REDACTED]*

4.2.3 *Altre formalità: ///*

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Si allegano le visure di aggiornamento, precisando che non vi sono variazioni rispetto alla relazione notarile ex art.567 comma 2 c.p.c.. in atti.

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

**Spese di gestione condominiale:** non trattasi di unità in condominio costituito;

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non conosciute

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

**Millesimi di proprietà: ///**

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

**Indice di prestazione energetica: ///**

**Note Indice di prestazione energetica: ///**

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

**Avvertenze ulteriori:**

Si segnala che:

- l'acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alle pratiche ed alle opere per la chiusura della porta di collegamento tra l'abitazione in oggetto e l'adiacente locale ad uso mostra mobili;

- non è possibile escludere l'eventuale sussistenza di servitù che non risultano trascritte nei pubblici registri immobiliari, con particolare riferimento al sottosuolo;

- i confini, ove non materializzati in loco, dovranno essere identificati in contraddittorio con i proprietari degli immobili limitrofi;

- non è possibile escludere la presenza di materiale soggetto a bonifica o trattamenti speciali.

Di tali circostanze è stato forfetariamente tenuto conto nella valutazione che segue.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (sulla scorta della certificazione in atti):**

**Titolare/Proprietario dal 12/11/1973 all'attualità:**

[REDACTED]



Proprietario per intero, per atto di compravendita in data 12/11/1973 Rep.n.8418/1916 del notaio Franceschetti di Padova, registrato a Padova il 20/11/1973 n.12817, trascritto ad Este il 23/11/1973 nn.3194/2782, relativo all'acquisto del terreno dove venne successivamente costruito il fabbricato a cura del medesimo [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Casale di Scodosia, a seguito di apposita istanza di accesso agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata, ha rilasciato copia dei seguenti titoli edilizi:

- licenza edilizia in data 24/10/1973 prot.n.3994 pratica n.125/12 per la costruzione di un fabbricato ad uso mostra per mobili e abitazioni, nonché laboratorio artigianale;
- licenza edilizia in data 10/03/1975 prot.n.437 praatica n.136/15 per la costruzione di 2 locali in aderenza al costruendo fabbricato di abitazione e mostra, da adibire a cantina e centrale termica;
- nulla osta in data 09/09/1975 prot.n.2560 per la costruzione di una muretta di cinta con varchi;
- autorizzazione di abitabilità e agibilità in data 02/02/1976 prot.n.3994/73 n.125/12 reg. edil.;
- concessione edilizia in data 21/05/1981 n.892 prot.n.643 per la ristrutturazione e l'ampliamento del complesso artigianale ad uso laboratorio e deposito mobili;
- concessione edilizia in variante in data 06/08/1984 n.1674 prot.n.2724;
- concessione edilizia a sanatoria (Legge 47/1985) in data 15/03/1993 n.653 pratica 653 per la costruzione non autorizzata di tettoia/portico e modifiche al complesso esistente.
- concessioone edilizia n.2202/87 prot.940 relativa al cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale del locale al piano terra, adibito a mostra per mobili (non oggetto di pignoramento)

### 7.1 *Conformità edilizia:*

In base al raffronto effettuato tra le risultanze dei rilievi eseguiti in loco e gli elaborati grafici allegati ai succitati titoli edilizi, è emersa la sostanziale rispondenza dello stato dei luoghi – in considerazione della carenza di quote in tali elaborati - fatta eccezione per alcune incongruenze planimetriche interne e di quote di misura (quali l'indicazione dell'altezza utile al piano terra in m.3,20 anziché 3,16), verosimilmente riconducibili ad errori materiali di rappresentazione nei disegni.

Premesso che l'eventuale regolarizzazione delle difformità tra lo stato di fatto e quanto autorizzato, potrà essere concretamente valutata dagli uffici preposti solo previa presentazione di apposite pratiche edilizie, in via assolutamente indicativa si presume che l'importo necessario per oneri, spese e costi correlati per la sanatoria di tali opere, nonché per le opere di ripristino e per la chiusura della porta di comunicazione con il locale mostra mobili, possa ammontare a circa:

**€ 6.000,00** - salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici.

### 7.2 *Conformità urbanistica:*





ZONA D1

L'immobile in oggetto ricade in zona produttiva di completamento (D1)

### DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso abitazione compresa in un complesso edilizio di maggior consistenza ad uso produttivo/commerciale (laboratorio di falegnameria / mostra di mobili)

L'unità immobiliare in oggetto è composta da ingresso-corridoio-vano scala, vano pranzo con zona cottura, soggiorno, studio, disimpegno, disbrigo (ex lavanderia), bagno (ex c.t.) e portico al piano terra, corridoio, tre vani letto e bagno al piano primo. L'ingresso al piano terra è collegato tramite una porta (che dovrà essere murata a cura e spese dell'acquirente) agli attigui locali adibiti a mostra mobili, che non sono compresi nell'unità in oggetto.

La superficie lorda è di circa mq. 235,61 (computando la superficie principale al piano terra di mq. 100 e quella al piano primo di mq.100 , al 100%, la superficie accessoria al piano terra di mq. 37,00 al 50%, la superficie del portico di mq. 40,87 al 35% e la superficie del poggiolo di mq. 8,04 al 35%); le altezze utili sono circa m.3,16 al piano



terra e 3,05 al piano primo.

La struttura portante è in latero-cemento e muratura in laterizio intonacata, copertura a padiglione e manto in tegole di cemento; i pilastri del portico sono rivestiti in mattoni a vista; le finiture sono tipiche del periodo di costruzione dell'edificio (circa 50 anni fa): pavimentazione in piastrelle di ceramica (in cemento nel vano disbrigo), porte in legno, finestre in legno con vetro semplice e scuri in legno.

E' stata riferita la presenza di impianti elettrico e idro-sanitario, mentre il riscaldamento avviene tramite stufe a pellet; l'effettivo funzionamento e conformità alle norme vigenti degli impianti dovrà essere verificato da tecnici del settore, a cura e spese dell'aggiudicatario

L'abitazione si trova in condizioni sufficienti, con segni di umidità.

La area cortiliva, promiscua e comune all'attigua attività artigianale, è sistemata a percorsi e giardino.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dei fabbricati è stata determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (S.E.L.) come codificata dal Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M), in base alle planimetrie acquisite, previa riscontro a campione in loco.

| Destinazione            | Parametro                | Superficie reale/potenziale (mq) | Coeff. | Superficie equivalente (mq.) |
|-------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------|------------------------------|
| piano terra vani princ. | superficie esterna lorda | 100                              | 1,00   | 100,00                       |
| piano terra vani acc.   | superficie esterna lorda | 37                               | 0,50   | 18,50                        |
| piano terra - portico   | superficie esterna lorda | 40,87                            | 0,35   | 14,30                        |
| piano 1 vani princ.     | superficie esterna lorda | 100                              | 1,00   | 100,00                       |
| piano 1 – poggolo       | superficie esterna lorda | 8,04                             | 0,35   | 2,81                         |
| totale                  |                          |                                  |        | 235,61                       |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: “Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.” Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: “l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e



senza essere soggette a costrizioni.”

Con espresso riferimento ai principi internazionali di valutazione (International Valuation Standard IVS) i tre metodi (o approcci) classici per la determinazione del più probabile valore di mercato sono:

1. *il metodo del confronto di mercato (MARKET APPROACH)*

fornisce un'indicazione sul valore comparando l'attività in oggetto con attività identiche o simili per le quali siano disponibili informazioni relative al prezzo. Secondo tale metodica, il primo passo consiste nel considerare i prezzi delle operazioni relative a attività identiche o similari concluse recentemente sul mercato.

2. *il metodo finanziario o metodo dei risultati attesi (INCOME APPROACH)*

fornisce un'indicazione sul valore convertendo i flussi di cassa futuri in un singolo valore di capitale corrente.

3. *il metodo del costo (COST APPROACH)*

fornisce un'indicazione circa il valore, utilizzando il principio economico secondo il quale un acquirente pagherà per un'attività non più del costo necessario ad ottenere un'attività di pari utilità, acquistandola o mediante costruzione interna. Per la stima dei beni in oggetto, viene adottato il metodo M.C.A. (market comparison approach) basato sul raffronto con altri beni presenti nella zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche sufficientemente simili ai beni in oggetto, anche con riferimento ad *asking price* come da norma UNI 11612:2015 par.4.1.

Nel caso in esame, poiché l'abitazione in oggetto non è inserita in un contesto dedicato alla residenza, in quanto compresa in un complesso ad uso produttivo in zona urbanistica "D1", non sussistono sufficienti elementi di raffronto per l'applicazione del metodo comparativo (MCA) e, attesa la comproprietà dell'area in percentuale non precisata, non appare idonea neppure l'applicazione del metodo del costo (CA)

Pertanto, si ritiene opportuno procedere alla valutazione dell'immobile in oggetto mediante applicazione del metodo della capitalizzazione diretta (**income capitalization approach**), il quale converte il reddito annuale (anche presunto) nel valore di mercato di un immobile, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione:

$$V = R : i$$

Dove:

V = valore di mercato dell'immobile da stimare

R = Reddito annuo dell'immobile da stimare

i = Saggio di capitalizzazione annuo .

La valutazione che segue comprende ogni accessione e pertinenza (ivi compresa l'area), ed è al netto dei costi di cui alle circostanze sopra evidenziate, con particolare riferimento ai costi per la chiusura della porta di collegamento con l'adiacente locale ad uso mostra mobili, attualmente esistente.

## 8.2 Fonti di informazione:

Agenzia Entrate – Catasto - Servizi di Pubb.Imm. - Uff. Registro.

Altre fonti di informazione: conoscenza diretta e informazioni assunte presso gli operatori



economici della zona.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Stima con il metodo della capitalizzazione diretta (income capitalization approach)

Per l'individuazione dei valori locativi, si utilizzano i valori desunti dalle agenzie immobiliari della zona (in relazione alla consistenza, ubicazione e vetustà dell'abitazione, dotazione impianti ecc.), e si assume quale saggio di capitalizzazione annuo lordo l'aliquota del 5%.

Nel caso in esame, il valore medio locativo annuo è assunto in circa €.4.200,00 (ovvero 350,00 €/mese).

La valutazione che ne consegue è la seguente:

$$V = 4.200,00 (R) : 0,05 (i) = \text{Euro } 84.000,00$$

| <b>IMMOBILI</b>                                     | <b>Superficie<br/>Equivalente</b> | <b>Valore<br/>medio</b> | <b>Unitario</b> | <b>Valore Complessivo</b> |
|---|-----------------------------------|-------------------------|-----------------|---------------------------|
| fabbricato ad uso abitazione con area di pertinenza | mq. 235,61                        | €/mq. 356,52 ~          |                 | € 84.000,00               |

#### Riepilogo:

|  |                    |
|--|--------------------|
| Corpo A Valore complessivo intero                      | € 84.000,00        |
| Valore complessivo diritto pignorato (piena proprietà) | € <b>84.000,00</b> |

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso eventuali spese e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. ( min.15% )

- €. 12.600,00

Spese, costi e oneri per regolarizzazione, ripristini, tamponamento porta interna, ecc., ed eventuali aggiornamenti catastali (salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici),

- €. 7.000,00

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

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

€ 64.400,00

**arrotondato ad Euro sessantaquattromila/00 € 64.000,00**

#### ALLEGATI:

- A - copia titolo di provenienza;
- B - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Fabbricati e Terreni, planimetria catastale, elaborato planimetrico, estratto di mappa Catasto Terreni);
- C - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);



- D – copia documentazione urbanistica;
- E - documentazione fotografica;
- F – certificato cumulativo stato di famiglia e residenza.

Rovigo, lì 16/12/2024



L'esperto alla stima  
**Geom. Loris Baldachini**  
*(firmato digitalmente)*

**valutatore qualificato**  
Recognised European Valuer  
REV-IT/CNGeGL/2021/28  
**valutatore certificato UNI**  
11558:2014 e UNI/PdR  
19:2016 N° Reg.: 0178VI



I.V.G.

DI ROVIGO

