

## TRIBUNALE DI ROVIGO

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA: **AMCO - ASSISTANT MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

CONTRO : XXXXXXXXXX

**N° Gen. Rep. 64/2024+04/2025**

Data udienza ex art. 569 c.p.c. **07 FEBBARIO 2025 - ore 9:30**

Giudice : **Dott. PESOLI MARCO**

Custode: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE - ROVIGO**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

### LOTTO UNICO

Aggiornamento elaborato peritale per riunione procedure esecutive. Il presente elaborato sostituisce quello depositato 03.09.2024

<b>Esperto alla stima:</b> <b>Codice fiscale:</b> <b>Partita IVA:</b> <b>Sudio in :</b> <b>Telefono e fax:</b> <b>Mobile:</b> <b>Email:</b> <b>Pec:</b>	Geom. FERRARI CATERINA FRR CRN 65L56 D5480 01036570297 Via Roma 183 - 45034 Canaro (RO) 0425 1540203 334 6401297 <a href="mailto:caterinaferrari65@gmail.com">caterinaferrari65@gmail.com</a> <a href="mailto:caterina.ferrari@geopec.it">caterina.ferrari@geopec.it</a>
<b>ISCRITTA AL COLLEGIO PROVINCIALE DEI  GEOMETRI &amp; G.L. DI ROVIGO:</b>	<b>N° 1299</b>
<b>ISCRITTA AL REGISTRO EUROPEO VALUTATORI :</b> 	<b>N° - REV-IT/CNGeGL/2020/15</b>
<b>CERTIFICATA UNI 11558:2018 (UNI PdR 19:2016)</b>  	<b>Reg. N° 0216_VI</b>



1.	Categoria: <b>edificio civile - costruito per esigenze abitative</b>
----	--

Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato bifamiliare di vecchia costruzione, con accessori al piano terra e nella corte, e porzione di magazzino in edificio adiacente. Gli immobili sorgono su un terreno destinato a cortile/area verde, suddiviso in aree di uso esclusivo per gli appartamenti, e di aree ad uso comune destinati ad accessi. Il compendio immobiliare si trova in seconda linea rispetto alla strada pubblica, accessibile da questa per l'esistenza di un cancello carrabile automatizzato e di uno stradello pavimentato con autobloccante. Lo stradello, è censito al catasto terreni del Comune di Arquà Polesine al Foglio 20 - Particella 366 e 17 in comproprietà al 50% tra l'esecutato e la proprietaria dell'altra abitazione.

**Dati catastali - Catasto fabbricati - Comune di Arquà Polesine**Intestazione

Proprietario 1/1 - in separazione dei beni

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
	20	361	6	-	A3	2	7	€ 415,75

Indirizzo: Via Sbarrette Canale c.n. 13 - P. t-1

Planimetria Catastale: depositata in data 16/11/2010 - Prot. RO0137167 - Causale Divisone, diversa distribuzione spazi interni, ristrutturazione

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0009708 del 28/01/2010

Deriva:) dalla particella 361 sub. 2, 3, 4 del foglio 20

Confini:) Nord: sub. 7 corte comune

Est: sub. 7 corte comune

Sud : Sub. 5 altra u.i.

Ovest: sub. 7 corte comune

Intestazione**Partita A**

Quota proporzionale ai sensi dell'Art. 1117 C.C.

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
	20	361	7	-	BCNC			

Indirizzo: Via Sbarrette Canale c.n. 13 - P. t-1

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0009708 del 28/01/2010

Deriva:) dalla particella 361 sub. 2, 3, 4 del foglio 20

Confini:) Nord: Particella 499

Est: Particella 367 e 365

Sud : Sub. 5 e sub. 6 corti esclusive

Ovest: Particella 497

salvo confini più precisi

**Dati catastali - Catasto terreni - Comune di Arquà Polesine**Intestazione**PARTITA 1**

Quota proporzionale ai sensi dell'Art. 1117 C.C.

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
	20	361	-	Ente Urb.	-	2260	0	0

Deriva:) dalla fusione delle particelle 15-16-225 - Tipo Mappale RO0096827 del 24/07/2008

Confini:) Nord: Particelle 499 e 498

Est: Particelle 17 - 365 - 367

Sud : Particelle 396 - 397

Ovest: Particelle 533 - 554

## LOTTO UNICO

## Intestazione

Proprietario 1/2 - [REDACTED]

Proprietario 1/2 - [REDACTED]

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
	20	17	-	Sem.Arb.	4	150	0,61 €	0,62 €
	20	366		Frutt	U	580	9,95 €	5,39 €

Deriva:) la Particella 17 deriva dalla stessa di maggior dimensione per frazionamento N° 46580 del 26/11/1976; la Particella 366 deriva dalla particella 252 per frazionamento N° 46280 del 20/03/1974

Confini:) Nord: Via sbarrette canale e P.Illa 365  
 Est: P.Illa 399 e 597  
 Sud : P.Illa 597  
 Ovest: P.Illa 361, 365, 367

## 2. Stato di possesso

Occupato [REDACTED]

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

L'edificio è a destinazione residenziale ma privo di parti comuni essendo dotato di accessi autonomi e indipendenti dal resto delle altre u.i. appartenenti ad altri proprietari, il grado richiesto dalla normativa vigente è quello dell'adattabilità differita nel tempo. La corte comune è soggetta all'accessibilità e rispetta la normativa non presentando barriere architettoniche.

## 4. Creditori iscritti

BANCA ANTOVENETA S.P.A.

## 5. Comproprietari

[REDACTED] proprietaria 50%, solo sui terreni adibiti a strada di accesso P.Ille 17 e 366; il resto degli immobili, costituenti il presente lotto, sono di proprietà esclusiva dell'esecutato

## 6. Continuità nelle trascrizioni

SI

## 7. Prezzo

Stato Libero: € 80.000,00



## LOTTO UNICO

<b>BENI IN</b>
Via Sbarrette del Canale c.n. 247 -Arquà Polesine (RO)

Le trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completo? **SI**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>
---

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000 Piena Proprietà

Dati catastali - Catasto fabbricati - Comune di Arquà Polesine

Intestazione

Proprietario 1/1 - [REDACTED]

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
	20	361	6		A3			€ 415,75

Indirizzo: Via Sbarrette Canale c.n. 13 - P. t-1

Planimetria Catastale: depositata in data 16/11/2010 - Prot. RO0137167 - Causale Divisone, diversa distribuzione spazi interni, ristrutturazione

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0009708 del 28/01/2010

Confini:)  
 Nord: sub. 7 corte comune  
 Est: sub. 7 corte comune  
 Sud : Sub. 5 altra u.i.  
 Ovest: sub. 7 corte comune

Intestazione

**Partita A**

Quota proporzionale ai sensi dell'Art. 1117 C.C.

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
0	20	361	7	-	BCNC	0	0	0

Indirizzo: Via Sbarrette Canale c.n. 13 - P. t-1

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0009708 del 28/01/2010

Deriva:) dalla particella 361 sub. 2, 3, 4 del foglio 20

Confini:)  
 Nord: Particella 499  
 Est: Particella 367 e 365  
 Sud : Sub. 5 e sub. 6 corti esclusive  
 Ovest: Particella 497

Intestazione

**PARTITA 1**

Quota proporzionale ai sensi dell'Art. 1117 C.C.

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
	20	361	-	Ente Urb.	-	2260	0	0

Deriva:) dalla fusione delle particelle 15-16-225 - Tipo Mappale RO0096827 del 24/07/2008

Confini:)  
 Nord: Particelle 499 e 498  
 Est: Particelle 17 - 365 - 367  
 Sud : Particelle 396 - 397  
 Ovest: Particelle 533 - 554

Intestazione

Proprietario 1/2 - [REDACTED]

Proprietario 1/2 - [REDACTED]

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
	20	17	-	Sem.Arb.	4	150	0,61	0,62



## LOTTO UNICO

	20	366	-	Frutt	U	580	9,95	5,39
--	----	-----	---	-------	---	-----	------	------

Deriva:) la Particella 17 deriva dalla stessa di maggior dimensione per frazionamento N° 46580 del 26/11/1976; la Particella 366 deriva dalla particella 252 per frazionamento N° 46280 del 20/03/1974

Confini:) Nord: Via sbarrette canale e P.lla 365  
 Est: P.lla 399 e 597  
 Sud : P.lla 597  
 Ovest: P.lla 361, 365, 367

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 difformità:

Al Piano terra dell'abitazione:

- 1) il locale "cantina" è adibito a cucina, nel sottoscala è stato ricavato un servizio igienico;
- 2) nella corte comue, in aderenza alla cantina/cucina, è stato realizzato un ampliamento con muretti laterali in mattoni, sovrastanti infissi e il lato corto è chiuso con pannelli in compensato/legno. la copertura è in legno a doppia orditura e sovrastante pannello in legno.

Al Piano primo dell'abitazione:

- 3) alla sommità della scala di accesso è stata realizzata una tramezzatura con vano porta per accedere all'ingresso; 4) nel corridoio della zona notte è stato ricavato un ripostiglio.

L'accessorio ad uso cantina, posto nella corte retrostante, presenta un ampliamento sul fronte principale realizzato con pannelli in legno e serramenti con celophane, mentre la copertura è la prosecuzione del solaio in laterizio della cantina. E' altresì presente una tettoia con struttura in ferro e copertura con lastre ondulate, per il ricovero del campere un box in lamiera.

Aree adibite a strada, P.lle 17 e 366, si riscontra la mancata denuncia di cambiamento da terreni agricoli a Aree Urbane.

Regolarizzabili mediante:

Gli ampliamenti e il cambio di destinazione dei terreni , potranno essere aggiornati presentando il Tipo Mappale, anche se si consiglia la rimozione degli ampliamenti in quanto non sono urbanisticamente sanabili. L'aggiornamento dell'abitazione potrà essere eseguito presentando una Variazione Docfa. Si segnala che al momento della redazione della nuova planimetria si rende necessario presentare schede catastali distinte, una per l'abitazione, una per il deposito e una per la cantina.

## ONERI:

**A.1 - TIPO MAPPALE - per ampliamento fabbricati esistenti**

1. Operazioni di rilievo sopralluogo:		
a) Lotto con superficie fino a mq. 2000:		
1) edificato fino a mq. 100 coperti	€	728,00
2. Attività di verifica e compilazione documento PREGEO	€	300,00
	<b>somma</b>	<b>€ 1.028,00</b>

**A.2. DENUNCIA DI VARIAZIONE PER AMPLIAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARI ESISTENTI**

Riduzione del 30% sgl i importi di cui ai punti precedenti, riferiti all'intera consistenza

€ 1.028,00	-30%	<b>-€ 308,40</b>
------------	------	------------------

**B1 . ELABORATO PLANIMETRICO**

1. Rilievo fino a 5 unità immobiliari (o b.c.n.c)	€	140,00
a) ogni u.i.u. (inclusi b.c.n.c. e gruppo F) oltre le prime 5		
N° 0	€	16,00
2. Rappresentazione grafica fino a 5 u.i.u. o b.c.n.c.	€	100,00
	<b>somma</b>	<b>€ 240,00</b>

**B2 . PLANIMETRIE UNITA' IMMOBILIARI**

1. Attività istruttorie complementari	€	52,00
---------------------------------------	---	-------

## LOTTO UNICO

<b>2. Rilievo sopralluogo singla u.i.u:</b>				
a) categoria dei gruppi A e B fino a mq. 100 di sup. catastale				
	N°	1	€ 270,00	€ 270,00
b) categoria del gruppo C fino a mq. 20 di sup. catastale				
	N°	2	€ 85,00	€ 170,00
1) per ogni mq.50 (o frazione) di sup. oltre i mq. 20				
	N°	1	€ 44,00	€ 44,00
<b>3. Predisposizione palnimetria per singola u.i.u.</b>				
a) categoria dei gruppi A e B fino a mq. 100 di sup. catastale				
	N°	1	€ 100,00	€ 100,00
b) categoria del gruppo C fino a mq. 20 di sup. catastale				
	N°	2	€ 40,00	€ 80,00
1) per ogni mq.50 (o frazione) di sup. oltre i mq. 20				
	N°	1	€ 35,00	€ 35,00
<b>somma</b>				<b>€ 751,00</b>

**B3 . CLASSAMENTO E ATTIVITA' ESTIMALI**

<b>1. U.i.u. dei gruppi di categorie A, B, C - Cadauna</b>				
	N°	3	€ 120,00	€ 360,00
<b>somma</b>				<b>€ 360,00</b>

**B4 . COMPILAZIONE DOCUMENTI TECNICI (DOCFA)**

<b>1. Per la prima u.i.u. (o b.c.n.c.)</b>				
	N°	1	€ 120,00	€ 120,00
a) ogni u.i.u. (o b.c.n.c.) fino alla 5^ - cadauna				
	N°	2	€ 60,00	€ 120,00
<b>somma</b>				<b>€ 240,00</b>

**B6 . SANZIONI E DIRITTI CATASTALI**

<b>1. Sanzione per denuncia di variazione oltre i gg. data fine lavori</b>				
				<b>€ 1.032,00</b>
<b>2. Diritti catastali</b>				
a) U.i.u. dei gruppi A,B, C				
	N°	3	€ 70,00	€ 210,00
<b>TOTALE ONERI</b>				<b>€ 3.552,60</b>

*Nota:)* Gli importi sopra riportati sono da ritenersi indicativi e non esaustivi, in quanto potrebbero essere diversamente determinati dal Tecnico incaricato ad eseguire l'aggiornamento catastale, i diritti catastali potrebbero essere modificate e la sanzione diversamente applicata

Per quanto sopra **Non si dichiara** la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE / ZONA)**

Caratteristiche : della zona agricola  
delle zone limitrofe agricola

Area urbanistica:

Attrazioni : paesaggistiche canal bianco  
storiche: castello di Arquà Polesine

Collegamenti: stradali: S.S. 16 a Km. 3,00  
ferroviari / autolinee: Stazione ferroviaria Arquà Polesine a mt. 900 circa

Servizi offerti: scolastici: scuola infanzia, primaria e secondaria di 1° grado  
bancari: Intesa SanPaolo  
sanitari: Ambulatori medici di base; farmacia  
commerciali: negozi al dettaglio

**3. STATO DI POSSESSO**

Occupato

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli:**

Alla data del deposito dell'elaborato peritale non risultano trascritte domande giudiziali o iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali - provvedimento d'assegnazione casa coniugale:**

Alla data del deposito dell'elaborato peritale non risultano trascritte convenzioni matrimoniali derivanti, prima dalla separazione avvenuta nel 2009, e poi dal divorzio avvenuto nel 2015

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:****Vincolo di inedificabilità**

A favore **COMUNE DI ARQUA' POLESINE**

Contro **Terreni censiti al Foglio 20 - Particelle 361, 15, 16, 17, 225, 366**

Derivante da: Legge Regione Veneto N° 24/1985 - Art. 8

Rogito Notaio Viscardini S. in data 16/12/2002 Rep. 106915

trascritto a Rovigo in data 08/01/2003 NN. 286 / 187

Nota:) *l'Attuale particella 361 comprende le Particelle 15,16,225*

**Vincolo di destinazione**

A favore **COMUNE DI ARQUA' POLESINE**

Contro **Immobile ad uso annesso rustico - deposito attrezzi**

Derivante da: Legge Regione Veneto N° 24/1985 - Art. 6

Rogito Notaio Viscardini S. in data 16/12/2002 Rep. 106915

trascritto a Rovigo in data 08/01/2003 NN. 287 / 188

Nota:) *Il vincolo di destinazione d'uso ad annesso rustico permane fino alla modifica dello strumento urbanistico ,a zona diversa dalla agricola.*

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

nessuna limitazione trascritta

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 ISCRIZIONI**

**Ipoteca** volontaria attiva

A favore **BANCA ANTONVENETA SPA**

Contro [REDACTED]

Derivante da: Mutuo fondiario

Importo capitale: € 135.000,00 Importo Ipoteca: € 270.000,00

Rogito Notaio Gabinio C. in data 11/01/2011 Rep. 185565/21247

trascritto a Rovigo in data 21/01/2011 NN. 932/105

Nota:) *l'ipoteca colpisce solo il mappale 361 sub. 6*

**4.2.2 PIGNORAMENTI****Pignoramento**

A favore **AMCO - ASSET MANAGMENT COMPANY SPA**

Contro [REDACTED]

Derivante da Verbale di pignoramento

A firma Ufficiale Giudiziario in data 25/03/2024 NN. 766

Trascritto a Rovigo in data 15/05/2024 NN. 3826/2817

Note:) *Il pignoramento colpisce solo il mappale 361 sub. 6*

**Pignoramento**

A favore **AMCO - ASSET MANAGMENT COMPANY SPA**

Contro [REDACTED]

Derivante da Verbale di pignoramento



## LOTTO UNICO

A firma Ufficiale Giudiziario in data 31/12/2024 NN. 3635  
 Trascritto a Rovigo in data 04/02/2025 NN. 883/619  
 Note:) Il pignoramento colpisce i mappali 17 e 366 -

## 4.2.3 ALTRE TRASCRIZIONI:

## 4.2.4 AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE IN ATTI:

Eseguito in data: 06/02/2025

## 4.3 MISURE PENALI:

Dato non conosciuto

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Unità immobiliare Non inserita in contesto condominiale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

L'edificio è a destinazione residenziale ma privo di parti comuni essendo dotato di accessi autonomi e indipendenti dal resto delle altre u.i. appartenenti ad altri proprietari, il grado richiesto dalla normativa vigente è quello dell'adattabilità differita nel tempo. La corte comune è soggetta all'accessibilità e rispetta la normativa non presentando barriere architettoniche.

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

Dalla consultazione del portale [https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/ricerca\\_certificati.php](https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/ricerca_certificati.php) non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica

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

Certificato Prevenzione Incendi Non soggetto

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

## Dal 11/01/2011 ad oggi

Proprietario 1/1 - [REDACTED]  
 Atto Compravendita  
 Rogito Notaio Gabinio C. in data 11/01/2011 Rep. 185563/21245  
 Registrato a Rovigo in data 20/01/2011 N° 224 Serie 1T  
 Trascritto a Rovigo in data 21/01/2011 NN° 930/686

Nota:) Lo stato patrimoniale dei coniugi si è modificato in separazione dei beni per effetto del verbale di udienza di separazione consensuale in data 29.09.2009 del tribunale di Rovigo e relativo decreto di omologa del 06.11.2009

## Dal 11/01/2011 al 11/01/2011

Proprietà 001/002 [REDACTED]  
 Proprietà 001/002 [REDACTED]  
 Atto Divisione  
 Rogito Notaio Gabinio C. in data 11/01/2011 Rep. 185562 / 21244  
 Registrato a Rovigo in data 20/01/2011 N°223 Serie 1T  
 Trascritto a Rovigo in data 21/01/2011 NN° 929/685

Nota:) Lo stato patrimoniale dei coniugi si è modificato in separazione dei beni per effetto del verbale di udienza di separazione consensuale in data 29.09.2009 del tribunale di Rovigo e relativo decreto di omologa del 06.11.2009

## Dal 19/03/2002 al 11/01/2011

## LOTTO UNICO

Proprietà	001/004				
Proprietà	001/004				
Proprietà	001/002				
Atto	Compravendita				
Rogito	Notaio	Viscardini S.	in data	19/03/2002	Rep. 102896/25058
Registrato a		Rovigo	in data	22/03/2002	N°485 Serie 1V
Trascritto a		Rovigo	in data	22/03/2002	NN° 2815/1045
<b>Dal 27/05/2000 al 19/03/2002</b>					
Proprietà	001/001				

**7. PRATICHE EDILIZIE**

Dalla richiesta di accesso agli atti presentata all'Ufficio tecnico del Comune di Arquà Polesine sono emerse le seguenti pratiche edilizie

**Numero Pratica: 952/1977**

*Intestazione:* [REDACTED]

*Tipo partica:* Concessione Edilizia

*per lavori di:* Ristrutturazione fabbricato rurale per ricavo vani di civile abitazione e serv. Igienici

*rilasciata in data* 02/06/977 *Conc. Ed. N°* 952

**Numero Pratica: 952/1981**

*Intestazione:* [REDACTED]

*Tipo partica:* Concessione Edilizia

*per lavori di:* Variante alla C.E. N° 952 del 02/06/1977

*rilasciata in data* 05/10/1981 *Conc. Ed. N°* 952/81

**Abitabilità 952/1977**

*Intestazione:* [REDACTED]

*rilasciata in data* 22/10/1981

**Numero Pratica: 1510/84**

*Intestazione:* [REDACTED]

*Tipo partica:* Autoirzzazione Edilizia

*per lavori di:* Straordinaria manutenzione al fabbricato annesso all'abitazione destinato a garage e cantina

*rilasciata in data* 18/07/1984 *Conc. Ed. N°* 952/81

Nota:) Non sono presenti elaborati grafici

**Numero Pratica: 249/89 Registro Condoni**

*Intestazione:* [REDACTED]

*Tipo partica:* Condono edilizio

*per lavori di:* Ampliamento fabbricato residenziale per ricavo scala di collegamento tra il piano terra e 1° e di un w.c. al piano primo, nonché cambio d'uso di prozione del piano

*rilasciata in data* 06/03/2002 *Conc. Ed. N°* 249/2002

**Numero Pratica: 3234/03**

*Intestazione:* [REDACTED]

*Tipo partica:* Permesso di Costruire

*per lavori di:* Costruzione deposito attrezzi, nonché ristrutturazione fabbricato abitazione con modifiche prospettiche e divisione in due unità immobiliari

*rilasciata in data* 30/07/2003 *PdC N°* 3234/2003

## LOTTO UNICO

Nota :) Per il rilascio è stato istituito vincolo di inedificabilità e di destinazione d'uso citati alla sezione 4.1.3 del presente elaborato peritale, al quale si rimanda

**Autorizzazione di proroga** N° 3234/A/07 *Ultimazione lavori entro il 07/07/2008*

**Numero Pratica:** 3234/B/08

*Intestazione:* [REDACTED]

*Tipo partica:* Permesso di Costruire

*per lavori di:* Variante in corso d'opera al PdC N° 3234/2003 del 30/07/2003

*rilasciata in data* 17/07/2008 *PdC N°* 3234/B/2008

**Autorizzazione di proroga** N° 3234/C/08 *Ultimazione lavori entro il 07/07/2009*

**Numero Pratica:** 3234/D/10

*Intestazione:* [REDACTED]

*Tipo partica:* D.I.A.

*per lavori di:* Variante in corso d'opera al PdC N° 3234/B/2008

*presentata in data* 24/03/2010 *Prot. N°* 2142

Nota:) Con prot. 2142 del 03/04/2010 il Comune RIGETTA la D.I.A. in quanto la validità del PdC risultava scaduta dal 07/07/2009 ed anche perché il cambio d'uso del deposito attrezzi non può essere attuato in quanto il vincolo è in essere

**Numero Pratica:** 3234/E/10

*Intestazione:* [REDACTED]

*Tipo partica:* Permesso di Costruire

*per lavori di:* Nuovo PdC per le opere da ultimare per la realizzazione di un deposito attrezzi, nonché ristrutturazione fabbricato di abitazione con modifiche prospettiche e divisione in due unità immobiliari.

*rilasciata in data* 29/05/2010 *PdC N°* 3234/E/2010

**Agibilità** 3234/2011

*Intestazione:* [REDACTED]

*rilasciata in data* 31/02/2011

Nota:) L'agibilità è rilasciata per le sole unità immobiliari residenziali poste al piano terra e primo

**Numero Pratica:** 7498/2010

*Intestazione:* [REDACTED]

*Tipo partica:* S.C.I.A.

*per lavori di:* Ristrutturazione edilizia senza mutamenti di volume e sagoma

*presentata in data* 25/11/2010 *Prot. N°* 7498

Nota:) Non risulta depositato colludo e fine lavori. **Il deposito attrezzi è privo di agibilità**

### 7.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Dal raffronto degli elaborati grafici allegati alle licenze edilizie/concessioni edilizie che si sono susseguite, con quanto rilevato in sede di sopralluogo si riscontrano difformità che di seguito si descrivono.

**Abitazione** Il titolo al quale si fa riferimento è il PdC N° 3234/E/10 per il quale è stata rilasciata agibilità

**Piano terra:** Cambio d'uso da cantina a cucina con bagno ricavato in parte nel sottoscala; modifica prospettica per trasformazione della finestra, posta sul lato Ovest, in porta finestra; costruzione in aderenza all'ex cantina sul lato Ovest, di un locale accessorio delle dimensioni interne di mt. 3,90x3,70 la cui altezza misura mt. 3,25 in colmo e mt. 2,53 in gronda.

**Piano primo:** Realizzazione di tramezza alla sommità della scala e relativo vano porta di accesso; creazione di un ripostiglio mediante la costruzione di tramezzatura nel corridoio zona notte; realizzazione di muretto h. 1,00 circa tra la cucina e il soggiorno al posto di muro pieno.

Non tutte le difformità summenzionate possono trovare sanatoria come ad esempio il cambio d'uso da cantina a cucina, la realizzazione del bagno e l'ampliamento del locale accessorio, che dovranno essere

**LOTTO UNICO**

rimosse e ripristinato lo stato originario.

Le difformità relative alla modifica di prospetto del piano terra e quelle interne del piano primo possono trovare sanatoria presentando richiesta di S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell' Art.37 comma 1 del D.P.R. n° 380/2001 sanzione pecuniaria minima €. 1032,00

**Cantina:** L'accessorio risulta esistente già prima del rilascio della Conc.Ed. 952/1977, ma non è stato reperito il titolo originario, pertanto si confronta quanto rilevato in sede di sopralluogo con la planimetria catastale riscontrando un ampliamento su tutto il lato Est per una profondità di circa mt. 2,00

La difformità riscontrata **non può essere sanata** trattandosi di ampliamento che determina un aumento di superficie coperta e di volume, e pertanto dovrà essere rimossa

**Deposito attrezzi** Il titolo edilizio che si prende a riferimento, per raffrontarlo con quanto rilevato in sede di sopralluogo, è la SCIA Prot. 7498/2010.

Il portone d'ingresso si trova in posizione diversa rispetto a quella indicata nella tavola 1, inoltre si rileva un'altezza interna maggiore rispetto a quanto indicato, tuttavia si sottolinea che lo stato del deposito è ancora allo stato grezzo, murature non intonacate e pavimentazione non ultimata.

Le difformità relative alla modifica di prospetto possono trovare sanatoria presentando richiesta di S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell' Art.37 comma 1 - D.P.R. 380/2001 - sanzione pecuniaria minima €. 1032,00

**Altre difformità** Adiacente alla cantina è presente una tettoia in ferro per il ricovero del camper e un box in lamiera. Entrambi sono stati edificati senza alcun titolo edilizio.

Le difformità sopra menzionate **non possono trovare sanatoria** pertanto dovranno essere smontate.

**ONERI**

Al fine di determinare i costi derivanti dalle difformità riscontrate, si procede a differenziare quelle sanabili soggette a sanzione pecuniaria, da quelle non sanabili soggette a rimozione, fermo restando che **l'importo così determinato è da considerarsi indicativo e non esaustivo, anche per** l'impossibilità di determinare con certezza il compenso del tecnico per assenza di un tariffario riconosciuto delle prestazioni professionali, la sanzione perchè determinata dall'Ufficio Tecnico Comunale anche in base a delibere C.C. approvate ecc.

<b>Abitazione</b>	Opere sanabili art. 37 c. 1 DPR 380/2001 - Sanzione min.	€ 1.032,00
	Opere non sanabili con ripristino dello stato antecedente	€ 3.000,00
<b>Cantina</b>	Opere non sanabili con ripristino dello stato antecedente	€ 1.000,00
<b>Deposito</b>	Opere sanabili art. 37 c. 1 DPR 380/2001 - Sanzione min.	€ 1.032,00
<b>Altre difformità</b>	Opere non sanabili con ripristino dello stato antecedente	€ 1.000,00
<b>Oneri professionali</b>	per redazione delle pratiche edilizie di sanatoria al netto di IVA e accessori	€ 3.000,00
<b>Totale oneri</b>		<b>-€ 10.064,00</b>

*Nota:)* Gli importi sopra riportati sono da ritenersi indicativi e non esaustivi, in quanto potrebbero essere diversamente determinati dal Tecnico incaricato ad eseguire la pratica edilizia, le sanzioni e l'oblazione potrebbero essere diversamente determinate dal Tecnico Comunale

Per quanto sopra **Non si dichiara** la conformità edilizia

<b>7.2 CONFORMITA' URBANISTICA</b>		
L'immobile è identificato sulle tavole del		P.R.G. vigente
Zona Urbanistica:	<b>E</b>	Agricola
Norme Tecniche Operative - N.T.O.	Art. 37 , che si allegano nel fascicolo allegati ed alle quali si rimanda integralmente	
Immagine sottoposto a vincoli urbanistici	No	Vincolo
Residua potenzialità edificatoria	No	mc.



Per quanto sopra Si dichiara la conformità urbanistica

**8. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO COSTRUITO PER ESIGENZE ABITATIVE**

Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato bifamiliare di vecchia costruzione, con accessori al piano terra e nella corte, e porzione di magazzino in edificio adiacente. Gli immobili sorgono su un terreno destinato a cortile/area verde, suddiviso in aree di uso esclusivo per gli appartamenti, e di aree ad uso comune destinati ad accessi. Il compendio immobiliare si trova in seconda linea rispetto alla strada pubblica, accessibile da questa per l'esistenza di un cancello carrabile automatizzato e di uno stradello pavimentato con autobloccante. Lo stradello, è censito al catasto terreni del Comune di Arquà Polesine al Foglio 20 - Particella 366 e 17 in comproprietà al 50% tra l'esecutato e la proprietaria dell'altra abitazione.

Caratteristiche costruttive.

<b>Murature:</b>	portanti	laterizio	spess cm 27
	tramezze	tavelle di laterizio	cm 10
<b>Intonaci:</b>	Interni	civile	
	esterni	civile	
<b>Solai:</b>	lateo cemento		
<b>Soffitto:</b>	lateo cemento		
<b>Tetto:</b>	lateo cemento		
<b>Manto di copertura:</b>	tegole portoghesi		
<b>Infissi:</b>	Finestre e Porte	Finestre	lego e vetro
	Porta d'ingresso		legno
	Porte interne		legno tamburato
<b>Pavimenti:</b>	Piano terra	ceramica	
	Piano primo	ceramica monocottura	
<b>Impianti:</b>	<b>Elettrico</b>	sottotraccia	funzionante 220V
		contatore	interno unico, a servizio anche dell'altra U.I. non oggetto di esecuzione conformità
			privo di dichiarazione di conformità ai sensi di legge
	<b>Riscaldamento:</b>	funzionante	GPL serbatoio interrato a servizio anche dell'altra u.i. non oggetto di esecuzione
	<b>Corpi scaldanti</b>	radiatori	ghisa
	<b>caldaia</b>	interna	ad uso della sola U.I. oggetto dell presente elaborato
	<b>conformità</b>	privo di dichiarazione di conformità ai sensi di legge	

**Nota:)** Gli impianti sono in comune con l'altra unità immobiliare NON OGGETTO DI PERIZIA e in altra titolarità. **Pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere a richiedere nuovi allacciamenti**

Condizioni Generali dell'immobile:

L'immobile complessivamente versa in uno stato di conservazione Scarso  
sarà necessario procedere a lavori di straordinaria manutenzione

**agli impianti in quanto unici con l'altra Unità immobiliare**, non performanti e non conformi alla vigente normativa in materia; ai serramenti in quanto non più rispondenti alla caratteristiche di tenuta previste dalla normativa; alla coibentazione del soffitto e delle pareti esterne. Esternamente tutto l'edificio necessita di un intervento all'intonaco e alla tinteggiatura nonché all'impermeabilizzazione del balcone, che dovrà essere attuato in sinergia con l'altra proprietà .

**8.1 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE**

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare del compendio si è proceduto al calcolo della Superficie Commerciale adottando come criterio di calcolo il Sistema Italiano di Misurazione - SIM - e l'Allegato C del D.P.R. 23.3.1998 N° 138 . La superficie commerciale è data dalla somma della Superficie principale alla Superficie secondaria (ponderata). Per determinare la Superficie Esterna Lorda (SEL), si è applicato il metodo definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.

## LOTTO UNICO

Destinazione	Parametro - SEL Mq.	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	107,24	1,00	107,24
Balconi	16,26	0,30	4,88
Cantina	55,10	0,60	33,06
<b>Abitazione</b>	<b>243,00</b>	<b>Somma</b>	<b>145,18</b>
<b>Deposito</b>	<b>64,40</b>	<b>1,00</b>	<b>64,40</b>
<b>Strada di Accesso</b>	<b>730,00</b>	<b>1,00</b>	<b>730,00</b>

<b>9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>
<b>9.1 Criterio di Stima</b>

Caratteristiche domanda/offerta

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

- Privato
- Persona giuridica
- Società

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

Forma di mercato: Concorrenza Monopolistica

Fase del mercato: Recessione

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

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

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

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

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

La tipologia di edificio da porsi in vendita, residenziale, l'ubicazione, la disposizione e l'ampiezza rappresentano una tipologia comune, TUTTAVIA la commistione degli impianti con l'altra abitazione potrebbe essere fonte di minor interesse nella domanda.

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

Metodo del Market Comparison

Metodo di stima pluriparametrico, si fonda sul principio che "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo per immobili simili". Il M.C.A. si basa su:

- Rilevazione dei dati di mercato
- Scelta caratteristiche tecno-economiche
- Analisi di prezzi marginali

Metodo per Costo di Costruzione

**LOTTO UNICO**

Metodo di stima che si fonda sul principio per il quale il valore di un bene immobile, in assenza di comparabili reperibili sul mercato, è dato dalla somma dei costi necessari per costruirlo, determinati al momento della stima, al quale si applica un coefficiente di vetustà legato all'età del bene, alla posizione e allo stato di conservazione, o di qualsiasi altra caratteristica che possa incidere sul valore stesso.

Metodo per capitalizzazione dei redditi

Metodo di stima finanziario, si fonda sul principio per il quale il Valore di un bene è determinato attualizzando il reddito che lo stesso è in grado di produrre, sia che si tratti di una locazione o generato dalle

Al fine di dare corso al metodo di stima per MCA si è eseguita ricerca presso il Servizio di pubblicità Immobiliare di Rovigo ricercando atti di compravendita idonei da assumere come comparabili, stiputati nel periodo 01/01/2022 al 10/09/2024. La ricerca ha prodotto N° 2 atti trascritti, ma solamente l' Atto Notaio Cocito G. - Rep. 18450 del 27/10/2023 è idoneo, avendo ad oggetto un immobile appartenente al medesimo segmento di mercato residenziale (appartamento), mentre alcun atto notarile è stato redatto avente ad oggetto il deposito attrezzi.

Ne deriva che per determinare il valore del compendio immobiliare oggetto del presente elaborato peritale si procede ad applicare il metodo MARKET COMPARISON APPROACH per l'abitazione e il COAST APPROACH per il Deposito attrezzi e per la strada di accesso, della superficie di mq. 730, che risulta essere pavimentata con autobloccante bicolore, posato a spina di pesce.

Per i calcoli applicati si rimanda alle **Tabelle A, per l'abitazione, B per il deposito attrezzi e C per la strada di accesso**, che hanno determinato il valore sottoriportato

<b>9.2 Valutazione dell'immobile</b>		
Valore abitazione - Tab. A -		€ 68.000,00
Valore deposito attrezzi - Tab. B -		€ 32.000,00
Valore complessivo intero		€ 100.000,00
Valore complessivo quota	1 1	€ 100.000,00
Valore strada di Accesso - Tab. C		€ 16.795,00
Valore complessivo quota	1 2	€ 8.397,50
Valore Complessivo LOTTO UNICO		€ 108.397,50

<b>9.3 Adeguamenti e correzione della stima</b>	
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15%)	-€ 16.259,63
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	-€ 3.552,60
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia	-€ 10.064,00
<b>9.4 Prezzo base d'asta del lotto</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 78.521,28
Valore arrotondato	€ 80.000,00
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b>€ 80.000,00</b>

Allegati: Integrazione della Documentazione Ipotecaria e della Documentazione catastale. Resta valido il fascicolo allegati depositato in data 30/09/2024



Canaro, li 06 Febbraio 2025

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) CON 1 COMPARABILE RECENTEMENTE COMPRAVENDUTO			
1. Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite	Subject	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	30.000,00		Incongnita
Data DAT (mes)	1		0
Superficie principale SUP (mq)	256,80		107,25
Balconi BAL (mq)	0,00		16,25
Terrazza TER (mq)	0,00		0,00
Cantina CAN (mq)	47,30		55,10
Autorimessa BOX (mq)	0,00		0,00
Altre superfici (mq) soffitta	116,45		0,00
Superficie esterna SUE (mq)	411,50		399,00
Servizi SER (n)	2		2
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	1		1
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0		0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1		1
Impianto condiz. CON (0-1)	0		0
Altri impianti (IMP) 0-1	0		0
Livello del piano LIV (n)	0		0
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	1		1
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	1		2

  

2. Indici Mercantili		Formule	
Indice e informazione	Importo	F1	Senza area esterna
p(DAT)/PRZ(annuale)	-0,025	F2	Area con rapporto complementare
p(BAL)/p(SUP)	0,300	F3	Area con valore medio unitario
p(TER)/p(SUP)	0,500	TIPO DI FORMULA RISULTANTE	
p(CAN)/p(SUP)	0,600	F3	
p(BOX)/p(SUP)	0,500	ATTENZIONE!	
p(SOFFITTA)/p(SUP)	0,300	NON DIGITARE NELLA CELLA SOPRASTANTE E-F33! LA FORMULA RISULTANTE (F1-F2-F3) CAMBIA AUTOMATICAMENTE A SECONDA DI QUANTO INSERITO NELLE CELLE C15-E15-C37-C38	
p(LIV)/PRZ	0,010		
Rapporto Complementare (area edificata/edificabile)	0,00		
Prezzo medio area ed. (€/mq)	10,00		
Costo intervento manut est. (€)	0,00		
Costo intervento manut int. (€)	50.000,00		

  

2.1 Calcolo del costo deprezzato			
Servizi		Riscaldamento autonomo	
Costo (€)	8.000,00	Costo (€)	15.000,00
Velustà (t)	13	Velustà (t)	0
Vita attesa (n)	25	Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	3.840,00	Costo dep. (€)	15.000,00

  

Riscaldamento Centralizzato		Impianto elettrico	
Costo (€)	0,00	Costo (€)	15.000,00
Velustà (t)	0	Velustà (t)	0
Vita attesa (n)	25	Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	0,00	Costo dep. (€)	15.000,00

  

Impianto di condizionamento		Altro impianto	
Costo (€)	0,00	Costo (€)	0,00
Velustà (t)	0	Velustà (t)	0
Vita attesa (n)	25	Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	0,00	Costo dep. (€)	0,00

  

3. Calcolo superficie commerciale		mq
SUP commerciale comparabile A		320,12
SUP commerciale subject		145,19

  

4. Calcolo del prezzo marginale		€/mq
Prezzo medio comparabile A		80,86
Stima del rapporto di posizione $\sigma$		0,90
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)		72,78

  

4.1 Calcolo prezzo marg. SUE		€/mq
SUE comparabile A		10,00
Prezzo marginale		10,00

  

5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale		p(.....) A
p(DAT) (€/mese)		-62,50
p(SUP) (€/mq)		72,78
p(BAL) (€/mq)		21,83
p(TER)/p(SUP) (€/mq)		36,39
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)		43,67
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)		36,39
p(SOFFITTA)/p(SUP)		21,83
p(SUE) (€/mq)		10,00
p(SER) (€)		3.840,00
p(RIA) (€)		15.000,00
p(RIC) (€)		0,00
p(ELE) (€)		15.000,00
p(CON) (€)		0,00
p(IMP) (€)		0,00
p(LIV) (€)		300,00
p(STMe) (€)		15.000,00
p(STMi) (€)		50.000,00

  

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica		Unità A
PRZ (€)		30.000,00
DAT (€)		687,50
SUP (€)		-10.883,56
BAL (€)		354,78
TER (€)		0,00
CAN (€)		340,59
BOX (€)		0,00
soffitta (€)		-2.542,41
SUE (€)		-126,00
SER (€)		0,00
RIA (€)		0,00
RIC (€)		0,00
ELE (€)		0,00
CON (€)		0,00
IMP (€)		0,00
LIV (€)		0,00
STMe (€)		0,00
STMi (€)		50.000,00
<b>PREZZI CORRETTI</b>		<b>67.831,90</b>
PREZZI CORRETTI		67.831,90
PERCENTUALE DI AFFIDABILITÀ		100,00%
<b>VALORE ARROTONDATO</b>		<b>€ 68.000,00</b>



TRIBUNALE DI ROVIGO - ESEC. IMM. 64/2024 - TAB. B . COAST APPROACH DEPOSITO ATTREZZI

DATI	
superficie lotto [mq]	389
prezzo unitario terreno [€/mq]	10
costo per la demolizione	0
<b>Valore terreno</b>	<b>€ 3.890</b>
Rapporto complementare	12,16%

DESCRIZIONE
Trattasi di unità immobiliare ad Uso DEPOSITO ATTREZZI

Tipologia immobiliare	Superficie (S.E.L.)/Cad	Costo unitario mq/cad	Costo unitario		Costo
			Rap. Mercantile/cad	costo ragguagliato	
capannone	65,00	650	1,00	650,00	€ 42.250,00
<b>TOTALE SUP.</b>	<b>65,00</b>				
<b>AREA ESTERNA</b>	<b>389,00</b>	<b>10</b>	<b>1,00</b>	<b>10,00</b>	<b>€ 3.890,00</b>
Totale costo di costruzione a nuovo					<b>€ 46.140,00</b>

	percentuale	Importo
Oneri per costruzione e urbanizzazione	2%	€ 922,80
Progettazione, DL, spese ed oneri vari	5%	€ 2.307,00
<b>Totale oneri</b>		<b>€ 3.229,80</b>
Profitto del promotore(%)	5%	€ 2.307,00

Costo costruzione		€ 51.676,80
-------------------	--	-------------

**CATEGORIE D'OPERA**

	%		
Opere murarie(€)	70,00%		€ 32.298,00
Impianti(€)	5,00%		€ 2.307,00
Rifiniture(€)	25,00%		€ 11.535,00
<b>Risultato(€)</b>	<b>100,00%</b>		<b>€ 46.140,00</b>

**OBSOLESCENZA FUNZIONALE ELIMINABILE**

	€	perc.	FORMULA
Opere murarie(€)	€ 0,00	0%	deprez. Lineare a
Impianti(€)	€ 2.307,00	100%	deprez. UEC b
Rifiniture(€)	€ 11.535,00	100%	deprez. som.anni c
<b>Deprezzamento OBS. FUNZ. ELIM. (€)</b>	<b>€ 13.842,00</b>		

**DEPERIMENTO FISICO E OBSOLESCENZA FUNZIONALE INELIMINABILI**

<b>Categoria di lavoro: OPERE MURARIE</b>			
C = Costo di costruzione a nuovo(€)	€ 32.298,00		
valore residuo (%)	0%		
n = Vita economica(anni)	50		
t = Vetustà media(anni)	16	Formula	
<b>Deprezzamento OP.MUR. (€)</b>	<b>€ 10.335,36</b>	a	
<b>Categoria di lavoro: IMPIANTI</b>			
C = Costo di costruzione a nuovo(€)	€ 0,00		
valore residuo (%)	0%		
n = Vita economica(anni)	20		
t = Vetustà media(anni)	18	Formula	
<b>Deprezzamento IMP. (€)</b>	<b>€ 0,00</b>	a	
<b>Categoria di lavoro: RIFINITURE</b>			
C = Costo di costruzione a nuovo(€)	€ 0,00		
valore residuo (%)	0%		
n = Vita economica(anni)	25		
t = Vetustà media(anni)	22	Formula	
<b>Deprezzamento RIF. (€)</b>	<b>€ 0,00</b>	a	

**OBSOLESCENZA ECONOMICA (Calcolata in base al REDDITO)**

R = Reddito in piena funzionalità(€)	€ 0,00
Rr = Reddito ridotto a causa dell'obsolescenza(€)	€ 0,00
Sc = Saggio di capitalizzazione %	1,00%
<b>Deprezzamento PER REDDITO (€)</b>	<b>€ 0,00</b>

**VALORE STIMATO(€)**

Valore del terreno(€)	€ 3.890,00
Costo di costruzione(€)	€ 51.676,80
<b>Totale deprezzamenti(€)</b>	<b>€ 24.177,36</b>

**VALORE FINALE(€)**

--	--



TRIBUNALE DI ROVIGO - ESEC. IMM. 64/2024 - TAB. C . COAST APPROACH STRADA DI ACCESSO

DESCRIZIONE

DATI	
superficie lotto [mq]	0
prezzo unitario terreno [€/mq]	0
costo per la demolizione	0
<b>Valore terreno</b>	€ 0
Rapporto complementare	0,00%

Trattasi dell'area scoperta destinata a strada di accesso ai fabbricati, in comproprietà con altra abitazione. L'area risulta essere pavimentata con autobloccante a due colori posato a spina di pèesce su sottostante massetto stradale

Categoria D'opera	Superficie (S.E.L.)/Cad	Costo unitario €/mq	Rapporto mercantile	Costo unitario ragguagliato €/mq	Costo
1 Sottofondo in massetto	730,00	10	1,00	10	7.300,00
2 Pavimentazione autobloccante	730,00	30	1,00	30	21.900,00
3 cordolo laterale di contenimento	170,00	10,6	1,00	10,6	1.802,00

Totale costo di costruzione a nuovo

€ 31.002,00

0,00

**CATEGORIE D'OPERA 1**

		%	formula	costo	n	t	deprezzamento	OK	* %
100%	Obsolescenza eliminabile *								
	Opere murarie(€)	100,00%	c	7.300,00	40,00	15,00	4.406,71	OK	100%
	Risultato(€)	100,00%		7.300,00	TOT. DEPREZZAMENTI 1		4.406,71		

0,00

**CATEGORIE D'OPERA 2**

		%	formula	costo	n	t	deprezzamento	OK	* %
100%	Obsolescenza eliminabile *								
	Opere murarie(€)	100,00%	c	21.900,00	50,0	15,0	11.078,82	OK	100%
	Risultato(€)	100,00%		21.900,00	TOT. DEPREZZAMENTI 2		11.078,82		

**CATEGORIE D'OPERA 3**

		%	formula	costo	n	t	deprezzamento	OK	* %
100%	Obsolescenza eliminabile *						0,00		
	Opere murarie(€)	100,00%	c	1.802,00	50,0	15,0	911,60	OK	100%
	Risultato(€)	100,00%		1.802,00	TOT. DEPREZZAMENTI 3		911,60		

<b>TOTALE</b>		<b>TOT. DEPREZZAMENTI</b>		<b>16.397,13</b>
<b>TOTALE</b>		<b>€ 31.002,00</b>	<b>TOT. DEPREZZAMENTI</b>	<b>16.397,13</b>
				<b>% DEP.TOT</b>
				<b>52,89%</b>

	percentuale	Valore a nuovo	Valore deprezzato
Oneri per costruzione e urbanizzazione	0%	€ 0,00	€ 0,00
Progettazione, DL, spese ed oneri vari	10%	€ 3.100,20	€ 1.460,49
<b>Totale oneri</b>		<b>€ 3.100,20</b>	<b>€ 1.460,49</b>
Profitto del promotore(%)	5%	€ 1.550,10	€ 730,24
<b>Costo costruzione</b>		<b>€ 35.652,30</b>	<b>€ 16.795,60</b>

	Valore a nuovo	Valore deprezzato
<b>Valore del terreno(€)</b>	€ 0,00	€ 0,00
<b>Costo di costruzione(€)</b>	€ 35.652,30	€ 16.795,60
<b>Totale (€)</b>	€ 35.652,30	€ 16.795,60

