

## TRIBUNALE DI ROVIGO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA: PRISMA SPV S.R.L.

CONTRO :

N° Gen. Rep. 101/2024

Data udienza ex art. 569 c.p.c. 14 febbraio 2025 ore 12:45

Giudice : Dott.ssa MARCADELLA ROSSANA

Custode: ISTITUO VENDITE GIUDIZIARIE

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Aggiornata al 14 Febbraio 2025

LOTTO UNICO

<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>TEGOVA</b> The European Group of Valuers' Associations	<b>N° - REV-IT/CNGeGL/2020/15</b>
<b>CERTIFICATA UNI 11558:2018 (UNI PdR 19:2016)</b>  	<b>Reg. N° 0216_VI</b>





**LOTTO UNICO**

**4. Creditori iscritti**

UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A. ora UNICREDIT S.P.A. -PRISMA SPV S.R.L.

**5. Comproprietari**

NESSUNO

**6. Continuità nelle trascrizioni**

SI

**7. Prezzo**

Stato Libero: € 30.000,00



## LOTTO UNICO

## BENI IN

Via Roma, n. 25 - Calto (RO)

Le trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risultano complete?

SI

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000 Piena Proprietà

Dati catastali - Catasto fabbricati - Comune di Calto

Intestazione

C.F.

Proprietario 1/1 bene personale

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
-	8	635	-		A/4			€ 221,56

Indirizzo: Via Roma n. 25 - Piano T. - 1

Planimetria Catastale: depositata in data 19/12/1939 -Prot. N. 24 - Scheda Planimetria N. 7927791

Nota: si rileva discresia per quanto riguarda la data di presentazione e quella riportata sulla planimetria stessa.

Elaborato Planimetrico: Non presente

Deriva:) dal mappale 270 subalterno 2 di medesime caratteristiche per Variazione Bonifica Identificativo Catastale del 19/01/2016 pratica n. RO0002793

Confini:) Nord-Ovest: Particella 270  
 Nord-Est: Particella 270  
 Sud-Ovest: Via Roma  
 Sud-Est: Particella 271

Dati catastali - Catasto terreni - Comune di Calto

Intestazione

## PARTITA 1

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
	8	635	-	Ente Urb.	-	154 Mq	0	0

Deriva:) dall'impianto meccanografico del 08/07/1976

Confini:) Nord-Ovest: Particella 270  
 Nord-Est: Particella 270  
 Sud-Ovest: Via Roma  
 Sud-Est: Corte mappale 635

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:

L'immobile presenta una compartimentazione interna completamente diverso rispetto alla planimetria catastale depositata in catasto nel 1939, ed in corso di validità, con difformità sia esterne che interne. Nella facciata posta sul lato della pubblica via l'accesso al fabbricato è posto centralmente, mentre nella planimetria catastale è indicata una finestra; al posto della porta ora si trova invece una finestra; al piano primo si riscontra l'apertura di una finestra centrale assente nella planimetria. Internamente la disposizione degli spazi risulta completamente diversa, il piano terra è composto da un ingresso sul quale si affacciano una stanza per lato e il vano scala di accesso al piano primo, sul quale a sua volta si affaccia un'altra stanza sulla sinistra; dalla stanza posta a destra dell'ingresso si accede ad un breve corridoio sul quale si affaccia il servizio igienico e la cucina con camino, dalla cucina si accede al giardino privato, nel quale trova collocazione un piccolo edificio, che però a causa della folta vegetazione non è stato possibile verificarne la consistenza. Al Piano primo dalla scala si arriva sul pianerottolo dal quale si accede a due stanze laterali ed al disimpegno, posto in corrispondenza dell'ingresso, dal quale si accede ad altre due stanze. Non è stato possibile fare una ricognizione completa delle 4 camere a causa dell'instabilità dei solai interessati dall'incendio del 2006, tuttavia si conferma che le fiamme non hanno interessato direttamente il piano primo.

Regolarizzabili mediante:

**LOTTO UNICO**

Le difformità riscontrate rendono necessario procedere all'aggiornamento di Vaziazione Docfa per aggiornamento della planimetria catastale, inoltre non risulta depositata la planimetria riferita al piccolo edificio posto nella corte.

**ONERI:**

<b>B1 . ELABORATO PLANIMETRICO</b>			
1. Rilievo fino a 5 unità immobiliari (o b.c.n.c)		€	140,00
	<b>somma</b>	€	<b>140,00</b>
<b>B2 . PLANIMETRIE UNITA' IMMOBILIARI</b>			
1. Attività istruttorie complementari		€	52,00
2. Rilievo sopralluogo singla u.i.u.:			
<b>a)</b> categoria dei gruppi A e B fino a mq. 100 di sup. catastale			
N°	1	€	270,00
1) per ogni mq.100 (o frazione) di sup. oltre i mq. 100			
N°	1	€	30,00
<b>b)</b> categoria del gruppo C fino a mq. 20 di sup. catastale			
N°	1	€	85,00
3. Predisposizione palnimetria per singola u.i.u.			
<b>a)</b> categoria dei gruppi A e B fino a mq. 100 di sup. catastale			
N°	1	€	100,00
1) per ogni mq.100 (o frazione) di sup. oltre i mq. 100			
N°	1	€	30,00
<b>b)</b> categoria del gruppo C fino a mq. 20 di sup. catastale			
N°	1	€	40,00
	<b>somma</b>	€	<b>607,00</b>
<b>B3 . CLASSAMENTO E ATTIVITA' ESTIMALI</b>			
1. U.i.u. dei gruppi di categorie A, B, C - Cadauna			
N°	2	€	120,00
	<b>somma</b>	€	<b>240,00</b>
<b>B4 . COMPILAZIONE DOCUMENTI TECNICI (DOCFA)</b>			
1. Per la prima u.i.u. (o b.c.n.c.)			
N°	1	€	120,00
<b>a)</b> ogni u.i.u. (o b.c.n.c.) fino alla 5 <sup>^</sup> - cadauna			
N°	1	€	60,00
	<b>somma</b>	€	<b>180,00</b>
<b>B6 . SANZIONI E DIRITTI CATASTALI</b>			
1. Sanzione per denuncia di variazione oltre i gg. data fine lavori		€	1.032,00
2. Diritti catastali			
<b>a)</b> U.i.u. dei gruppi A,B, C			
N°	2	€	50,00
	<b>somma</b>	€	<b>100,00</b>
	<b>TOTALE ONERI</b>	€	<b>2.299,00</b>

*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

<b>2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE / ZONA)</b>
---

Caratteristiche : della zona residenziale.  
delle zone limitrofe agricole e residenziali.

Area urbanistica: residenziale.

Attrazioni : paesaggistiche sinistra del Po.



**LOTTO UNICO**

- storiche:* Palazzo Riminaldi (sede del comune), Villa Fioravanti Roveri.
- Collegamenti: *stradali:* SR6, SR482, SS434 a 15 km nel comune di Giacciano con Baruchella, A31 a 23 km nel comune di Canda; A13 a 21 km nel comune di Occhiobello.
- ferroviari / autolinee:* nel comune non è presente la stazione ferroviaria, quella più vicina è nel comune di Sermide, sulla linea Suzzara-Ferrara.
- Servizi offerti: *scolastici:* scuola dell'infanzia è situata in paese, mentre la scuola primaria e la secondaria di primo e secondo grado si trovano nel vicino comune di
- bancari:* nel comune di Calto non sono presenti né filiali né sportelli degli Istituti BVR BANCA VENETO CENTRALE CREDITO COOP. ITALIANO nel comune di Ceneselli (RO); BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA nei comuni di Castelmassa (RO), Ficarolo (RO), Bagnolo di Po (RO), Borgocabonara (MN), Sermide e Felonica (MN); INTESA SANPAOLO nei comuni di Trecenta (RO), Bergantino (RO).
- sanitari:* Farmacia; Poliambulatorio nel vicino comune di Castelmassa.
- commerciali:* la zona è dotata dei principali esercizi commerciali, Centro Commerciale Il Faro a 15 km nel comune di Giacciano con Baruchella (RO).

**3. STATO DI POSSESSO**

Libero

**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 - provvedimento d'assegnazione casa coniugale nel ventennio antecedente

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Alla data del deposito dell'elaborato peritale non risultano trascritti atti di asservimento urbanistico e/o convenzioni urbanistiche nel ventennio antecedente

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

dall'interrogazione dello sportello telematico del Servizio di Pubblicità Immobiliari non sono emersi trascrizioni pregiudizievoli a, oltre a quelle indicate in perizia.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 ISCRIZIONI****Ipoteca** volontaria attivaA favore **UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A.**

C.F. 5140920017

Contro

C.F.

Derivante da: Mutuo

Importo capitale: 120.000,00 €

Importo Ipoteca: 180.000,00 €

Rogito Notaio Antoniucci A.

in data 23.09.2009

Rep. 150342/9245

iscritto a Rovigo in data 28.09.2009

NN. 9091/2044

*Nota:)* *Gli immobili descritti all'unità negoziale 1 corrispondono all'immobile ed alla corte oggetto per effetto della Variazione catastale Prot. RO0002793 del 19/01/2016 di Bonifica identificativo catastale*

**4.2.2 PIGNORAMENTI****Pignoramento**A favore **UNICREDIT S.P.A.**

Contro

## LOTTO UNICO

Derivante da Verbale di pignoramento

A firma U.N.E.P. - Tribunale di Rovigo in data 20.04.2013 Rep. 759

Trascritto a Rovigo in data 20.05.2013 NN. 3850/2469

Nota:) *Gli immobili descritti all'unità negoziale 1 corrispondono all'immobile ed alla corte oggetto per effetto della Variazione catastale Prot. RO0002793 del 19/01/2016 di Bonifica identificativo catastale*

**Pignoramento**

A favore PRISMA SPV S.R.L.

Contro [REDACTED]

Derivante da Verbale di pignoramento

A firma U.N.E.P. C/O Tribunale di Treviso in data 07.06.2024 Rep. 3966

Trascritto a Rovigo in data 03.07.2024 NN. 5574/4091

## 4.2.3 ALTRE TRASCRIZIONI:

//

## 4.2.4 AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI:

Eseguito in data: 11/02/2025

## 4.3 MISURE PENALI:

Dato non conosciuto

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Unità immobiliare** Non inserita in contesto condominiale**Millesimi di proprietà:** intero edificio**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

L'immobile ad uso residenziale è dotato di due accessi diretti da via Roma: quello principale collega l'edificio abitativo al marciapiede pubblico e l'altro che accede all'area scoperta attigua. Trattandosi di edificio monofamiliare privo di parti comuni con altre unità, il grado richiesto dalla normativa vigente in ambito dell'abbattimento delle barriere architettoniche consta nell'Adattabilità differita nel tempo, tuttavia l'immobile risulta già accessibile al piano terra, anche da persone con impedita o ridotta capacità motoria, in quanto il dislivello tra il marciapiede pubblico e l'interno del fabbricato è determinato dallo spessore di pochi centimetri della soglia d'ingresso.

**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 23 settembre 2009 ad oggi**

[REDACTED] C.F. [REDACTED]

Proprietario 1/1 bene personale

Atto Compravendita

Rogito Notaio Antonucci Antonello in data 23.09.2009 Rep. 150341/ 9244

Registrato a Bassano del Grappa in data 25/09/2009 N° 6793 Serie 1T

Trascritto a Rovigo in data 28/09/2009 NN° 9090/ 5324

**Dal 21 Luglio 2008 al 23 settembre 2009**

[REDACTED] C.F. [REDACTED]

Proprietà 001/001 Bene personale

Atto Compravendita

Rogito Notaio Antonucci A. in data 21/07/2008 Rep. 149464/ 8846

Registrato a Bassano del Grappa in data 23/07/2008 N° 5550 Serie 1T

## LOTTO UNICO

Trascritto a Rovigo in data 24/07/2008 NN° 7774/ 4625

**Dal 28 novembre 2006 al 21 luglio 2008**

Proprietà 001/002 Bene personale C.F. [REDACTED]

Proprietà 001/002 Bene personale C.F. [REDACTED]

Proprietà 001/002 Bene personale  
Atto Denuncia di Successione in morte di D [REDACTED]

Registrato a BadiaPolesine in data 30/04/2007 N° 235 Vol. 165

Trascritto a Rovigo in data 14/12/2007 NN° 14640/ 7936

**Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Rovigo in data 17/01/2025 NN° 373/ 274

**Dal 04 luglio 1983 al 28 novembre 2006**

Proprietà 001/003 Bene personale C.F. [REDACTED]

Proprietà 001/003 Bene personale C.F. [REDACTED]

Proprietà 001/003 Bene personale C.F. D [REDACTED]

Proprietà 001/003 Bene personale

Atto Denuncia di Successione in morte di [REDACTED]

Registrato a Castelmassa in data 20/02/1984 N° 91 Vol. 151

Trascritto a Rovigo in data 02/03/1984 NN° 1813/ 1393

**Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Rovigo in data 17/01/2025 NN° 372/ 273

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla richiesta di accesso agli atti presentata all'Ufficio tecnico del Comune di Calto **non sono emerse** pratiche edilizie come risulta dalla dichiarazione rilasciata dal Tecnico Comunale che si allega

### 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. Ai sensi dell'Art. 9-bis, c. 1-bis del D.P.R. 380/2001, per gli immobili realizzati in epoca nella quale non era obbligatorio acquisire titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, salvo altra documentazione probante. Al fine di dichiarare la conformità urbanistica si prende ad esame la planimetria catastale depositata in data 1939 e in corso di validità, confrontando quanto rilevato in sede di sopralluogo, e si rilevano le seguenti difformità.

L'immobile presenta una compartimentazione interna completamente diverso rispetto alla planimetria catastale depositata in catasto nel 1939, ed in corso di validità, con difformità sia esterne che interne. Nella facciata posta sul lato della pubblica via l'accesso al fabbricato è posto centralmente, mentre nella planimetria catastale è indicata una finestra; al posto della porta ora si trova invece una finestra; al piano primo si riscontra l'apertura di una finestra centrale assente nella planimetria. Internamente la disposizione degli spazi risulta completamente diversa, il piano terra è composto da un ingresso sul quale si affacciano una stanza per lato e il vano scala di accesso al piano primo, sul quale a sua volta si affaccia un'altra stanza sulla sinistra; dalla stanza posta a destra dell'ingresso si accede ad un breve corridoio sul quale si affaccia il servizio igienico e la cucina con camino, dalla cucina si accede al giardino privato, nel quale trova collocazione un piccolo edificio, che però a causa della folta vegetazione non è stato possibile verificarne la consistenza. Al Piano primo dalla scala si arriva sul pianerottolo dal quale si accede a due stanze laterali ed al disimpegno, posto in corrispondenza dell'ingresso, dal quale si accede ad altre due stanze. Non è stato possibile fare una ricognizione completa delle 4 camere a causa dell'instabilità dei solai interessati dall'incendio del 2006, tuttavia si conferma che le fiamme non hanno interessato direttamente il piano primo. Le difformità riscontrate in linea di massima, possono trovare sanatoria ai sensi dell'articolo 36 o 36-bis del D.P.R. 380/2001, previa verifica presso l'ufficio di Edilizia Privata del Comune di Calto, degli interventi ammissibili alle



**LOTTO UNICO**

facciate esterne trattandosi di edificio di interesse ambientale con grado di protezione 3, come previsto dall'articolo 13 delle N.T.A. del Comune. Si precisa che non è stato possibile eseguire rilievo accurato a causa dello stato precario dei solai intermedi dovuto all'incendio subito nel 2006.

**ONERI**

Al fine di determinare i costi derivanti dalla sanatoria delle difformità riscontrate, considerando che non è possibile determinarli 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, si ritiene di applicare una decurtazione calcolata in % sul valore di mercato determinato pari a:

**10%**

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

**7.2 CONFORMITA' URBANISTICA**

L'immobile è identificato sulle tavole del P.R.G. vigente

Zona Urbanistica: **A** Centro storico

Norme Tecniche Operative - N.T.O. Art. 13, 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 RESIDENZIALE**

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale, la cui costruzione risulta essere antecedente al 1942, ubicata nel centro storico del comune di Calto, come anche risulta dall'Atlante regionale dei centri storici, con piccolo annesso ubicato nell'area cortiliva esclusiva posta a lato del fabbricato. L'accesso principale all'immobile avviene direttamente dal marciapiede pubblico della via Roma, come anche per l'area scoperta. L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra: il piano terra è composto da ingresso, vano scala di accesso al piano primo, da quattro vani e da un piccolo servizio igienico; il piano primo, raggiungibile tramite scala dal piano terra, è composto da un corridoio e quattro camere. L'immobile versa in pessimo stato di conservazione anche a causa di un incendio avvenuto nel 2006 (informazione ricevuta dalla polizia locale), che ha interessato l'ingresso al piano terra e le due stanze ad esso adiacenti. I danni principali arrecati dall'incendio hanno interessato direttamente i solai intermedi e i paramenti in legno delle pareti del piano terra, mentre le restanti strutture portanti apparentemente sono state interessate marginalmente e, pare, aver risparmiato il lato esterno delle facciate.

Caratteristiche costruttive.

**Murature:** portanti mattoni pieni  
tramezze mattoni pieni

**Intonaci:** Interni ove presenti in malta di calce  
esterni malta di calce

**Solai:** in legno a doppia orditura

**Soffitto:** ove presente in lastre cartonate

**Tetto:** in legno a doppia orditura

**Manto di copertura:** coppi di laterizio

**Infissi:** Finestre e Porte Finestre legno e vetro semplice e balconi esterni i legno (ove presenti) in pessimo stato  
Porta d'ingresso legno e doppio infisso in alluminio e vetro  
Porte interne legno

**Pavimenti:** Piano terra marmette  
Piano primo legno e marmette, ove presente

**Impianti:** Elettrico è stato oggetto di incendio  
contatore assente  
conformità

**Riscaldamento:** è stato oggetto di incendio



**LOTTO UNICO**

Corpi scaldanti radiatori ghisa  
 caldaia assente  
 conformità

Nota:) Gli impianti sono stati pesantemente danneggiati a seguito dell'incendio, non è quindi verificata la conformità alla normativa vigente.

Condizioni Generali dell'immobile:

L'immobile complessivamente versa in uno stato di conservazione Pessimo  
 sarà necessario procedere a lavori di ristrutturazione pesante

L'immobile versa in condizioni di manutenzione scarsi, necessita di intervento generale di ristrutturazione pesante, dovendo intervenire, in via indicativa e non esaustiva, sui solai intermedi in legno, sul tetto, sulle murature e sugli impianti

**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.

Destinazione	Parametro -SEL Mq.	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	191,35	1,00	191,35
Balconi	0,00	0,30	0,00
Cantina	4,00	0,40	1,60
Giardino esclusivo	50,00	0,10	5,00
Somma	245,35	<b>Somma</b>	<b>197,95</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO****9.1 Criterio di Stima**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)



## LOTTO UNICO

- c) rimborso forfettario per spese condominiali scadute e non pagate  
d) spese derivanti dalla regolarizzazione urbanistica o catastale dell'immobile.

La tipologia di edificio da porsi in vendita, residenziale, l'ubicazione, la disposizione e l'ampiezza rappresentano una tipologia comune, producendo una discreta domanda, tuttavia lo stato di manutenzione scarso dell'immobile potrebbe rappresentare un freno a partecipare all'asta.

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:

- a) Rilevazione dei dati di mercato  
b) Scelta caratteristiche tecno-economiche  
c) Analisi di prezzi marginali

Metodo per Costo di Costruzione

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 attività svolte.

Si ritiene che il metodo di stima da applicarsi più indicato, in funzione dello stato di conservazione e manutenzione dell'edificio, sia il Coast Approach - Costo di costruzione. Per lo sviluppo dei conteggi si rimanda alla **Tabella A** allegata.

Valore complessivo intero		€ 43.000,00
Valore complessivo quota	1/ 1	€ 43.000,00

9.3 Adeguamenti e correzione della stima	
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15%)	-€ 6.450,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	-€ 2.299,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia	-€ 4.300,00

9.4 Prezzo base d'asta del lotto	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 29.951,00
Valore arrotondato	€ 30.000,00
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b>€ 30.000,00</b>

Allegati: 1) Documentazione fotografica; 2) Documentazione Ipotecaria; 3) Documentazione catastale; 4) Documentazione Urbanistica

Canaro, lì 11/02/2025

L'Esperto alla stima - Geom. Caterina Ferrari



TRIBUNALE DI ROVIGO - ESEC. IMM. 101/2024 - tabella A - Stima per Coast Approach.

DATI	
superficie lotto [mq]	154
prezzo unitario terreno [€/mq]	100
costo per la demolizione	0
<b>Valore terreno</b>	<b>€ 15.400</b>
Rapporto complementare	35,81%

DESCRIZIONE
Trattasi di unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale e magazzini ubicati al piano terra, primo e sottotetto di un edificio in costruzione allo stato grezzo avanzato

Tipologia immobiliare	Superficie (S.E.L.)/Cad	Costo unitario mq/cad	Costo unitario		Costo
			Rap. Mercantile/cad	costo ragguagliato	
residenziale	191,50	€ 1.200,00	1,00	€ 1.200,00	€ 229.800,00
cantina	4,00	€ 1.200,00	1,00	€ 1.200,00	€ 4.800,00
Balconi	0,00	€ 1.200,00	0,25	€ 300,00	€ 0,00
<b>TOTALE SUP.</b>	<b>195,50</b>				
AREA ESTERNA	154,00	100	1,00	100,00	€ 15.400,00
Totale costo di costruzione a nuovo					<b>€ 250.000,00</b>

	percentuale	Importo
Oneri per costruzione e urbanizzazione	1%	€ 2.500,00
Progettazione, DL, spese ed oneri vari	5%	€ 12.500,00
<b>Totale oneri</b>		<b>€ 15.000,00</b>
Profitto del promotore(%)	2%	€ 5.000,00

Costo costruzione		€ 270.000,00
-------------------	--	--------------

CATEGORIE D'OPERA	%			
Opere murarie(€)	60,00%		€ 150.000,00	
Impianti(€)	15,00%		€ 37.500,00	
Rifiniture(€)	25,00%		€ 62.500,00	
Risultato(€)	100,00%		€ 250.000,00	

OBSOLESCENZA FUNZIONALE ELIMINABILE	perc.		FORMULA
Opere murarie(€)	€ 90.000,00	60%	deprez. Lineare a
Impianti(€)	€ 37.500,00	100%	deprez. UEC b
Rifiniture(€)	€ 62.500,00	100%	deprez. som.anni c
<b>Deprezzamento OBS. FUNZ. ELIM. (€)</b>	<b>€ 190.000,00</b>		

DEPERIMENTO FISICO E OBSOLESCENZA FUNZIONALE INELIMINABILI	Categoria di lavoro: OPERE MURARIE		Formula a	
	C = Costo di costruzione a nuovo(€)	€ 60.000,00		
	valore residuo (%)	0%		
	n = Vita economica(anni)	80		
	t = Vetustà media(anni)	70		
	<b>Deprezzamento OP.MUR. (€)</b>	<b>€ 52.500,00</b>		

DEPERIMENTO FISICO E OBSOLESCENZA FUNZIONALE INELIMINABILI	Categoria di lavoro: IMPIANTI		Formula a	
	C = Costo di costruzione a nuovo(€)	€ 0,00		
	valore residuo (%)	0%		
	n = Vita economica(anni)	20		
	t = Vetustà media(anni)	0		
	<b>Deprezzamento IMP. (€)</b>	<b>€ 0,00</b>		

DEPERIMENTO FISICO E OBSOLESCENZA FUNZIONALE INELIMINABILI	Categoria di lavoro: RIFINITURE		Formula a	
	C = Costo di costruzione a nuovo(€)	€ 0,00		
	valore residuo (%)	0%		
	n = Vita economica(anni)	25		
	t = Vetustà media(anni)	0		
	<b>Deprezzamento RIF. (€)</b>	<b>€ 0,00</b>		

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>

<b>Valore del terreno(€)</b>	<b>€ 15.400,00</b>
<b>Costo di costruzione(€)</b>	<b>€ 270.000,00</b>
<b>Totale deprezzamenti(€)</b>	<b>€ 242.500,00</b>

<b>VALORE FINALE(€)</b>	<b>€ 4</b>
-------------------------	------------

Il Perito estimatore



Canaro lì, 11 febbraio 2025