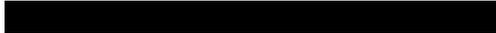


## TRIBUNALE DI ROVIGO

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:  
**AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**  
con sede in Napoli (NA)

contro:



N. Gen. Rep. **31/2023**  
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**  
Custode Giudiziario: **IVG**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## LOTTO UNICO

Esperto alla stima: **Geom. Vanni Cantà**  
Codice fiscale: CNTVNN55A13H620I  
Partita IVA: 00835750290  
Studio in: Via Guglielmo Oberdan 17/A - Rovigo  
telefono: 0425 29294  
email: vanni.cant@gmail.com





Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e industriali.  
La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili in oggetto risultano attualmente occupati da [REDACTED]  
In relazione agli stessi beni si precisa che presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo, non risultano registrati contratti di locazione o di comodato attualmente in essere (vedasi Allegato n. 2).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ///
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ///
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: ///
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: ///

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria** (attiva) a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata con sede in Padova (PD) contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito notaio Claudio Berlini in data 15/01/2002 rep. n. 6427, iscritto a Rovigo in data 22/01/2002 ai nn. 665/143.

Importo totale: € 160.101,64

Importo capitale: € 80.050,82

Riferita alla quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili pignorati, già identificati al Catasto Fabbricati Comune di Castelmassa Fg. 9 con i mappali 848 e 1888 ed al Catasto Terreni Comune di Castelmassa Fg. 9 con il mapp. 848 di are 03.30.

Formalità successive:

Iscrizione in data 29/12/2021 R.P. n. 1491 – R.G. n. 11149 ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (Rinnovazione).

**Ipoteca legale** (attiva) ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/01 a favore di Equitalia Polis Spa con sede in Napoli (NA) contro [REDACTED] atto amministrativo in data 15/04/2009 rep. n. 112554/99, iscritto a Rovigo in data 29/04/2009 ai nn. 3992/844.

Importo totale € 35.892,92

Importo capitale € 17.946,46

Riferita alla quota di 1/2 della piena proprietà dei beni immobili pignorati già identificati al Catasto Fabbricati Comune di Castelmassa Fg. 9 con i mappali 848 e 1888.

Il tutto oltre alla quota di 2/21 relativa ad altro immobile escluso dal pignoramento.

**Ipoteca legale** (attiva) ai sensi art. 77 DPR 602/73 a favore di Equitalia Nord Spa con sede in Milano (MI) contro [REDACTED] atto in data 22/04/2015 rep. n. 231/9915, iscritto a Rovigo in data 24/04/2015 ai nn. 3125/436.

Importo totale € 90.983,46

Importo capitale € 45.491,73

Riferita alla quota di 1/2 della piena proprietà dei beni immobili pignorati.

**Ipoteca in Rinnovazione** (attiva) a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata con sede in Padova (PD) contro [REDACTED]



[redacted] (terzo datore di ipoteca) per i diritti pari a 1/2 di proprietà e [redacted] per i diritti pari a 1/2 di proprietà, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a rogito notaio Claudio Berlini in data 15/01/2002 rep. n. 6427, iscritto a Rovigo in data 29/12/2021 ai nn. 11149/1491.

Importo totale: € 160.101,64

Importo capitale: € 80.050,82

Riferita alla quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili pignorati, già identificati al Catasto Fabbricati Comune di Castelmassa Fg. 9 con i mappali 848 e 1888 ed al Catasto Terreni Comune di Castelmassa Fg. 9 con il mapp. 848 di are 03.30.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento** a favore di Amco – Asset Management Company Spa con sede in Napoli (NA) c.f.: 05828330638 contro [redacted], derivante da atto giudiziario del 06/02/2023 Uff. Giud. Unep presso Tribunale di Rovigo rep. n. 240, trascritto a Rovigo in data 07/04/2023 ai nn. 2874/2138.

Riferito alla quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili pignorati, già identificati al Catasto Fabbricati Comune di Castelmassa Fg. 9 con i mappali 848 e 1888 ed al Catasto Terreni Comune di Castelmassa Fg. 9 con il mapp. 848 di are 03.30.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni: ///

### 5. INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ///

Spese scadute: non riscontrate

Certificato energetico: non riscontrato

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] – quota 1/2

Proprietario dal 16/10/2005 all'attualità, per atto pubblico notarile di accettazione di eredità con beneficio di inventario del notaio Alessandro Wurzer del 15/01/2008 rep. n. 86524/14936 trascritto a Rovigo in data 06/02/2008 ai nn. 1133/654 da [redacted], deceduta in data [redacted].

[redacted] – quota 1/2

Proprietario dal 15/01/2002 all'attualità, per atto di compravendita del 15/01/2002 notaio Claudio Berlini rep. n. 6426, registrato a Legnago (VR) il 25/01/2002 al n. 115 Serie 1V, trascritto a Rovigo in data 22/01/2002 ai nn. 664/430.

(Con tale atto i

[redacted] acquistavano, ciascuno per la quota di 1/2, la piena proprietà dei beni pignorati dai seguenti sigg.ri :

[redacted] per i diritti di proprietà della quota di 1/2 ciascuno), proprietari fino al 15/01/2002 in forza di titolo ultraventennale.

\* \* \*

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Identificativo: pratica n. 15/57**

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili

Per lavori: costruzione di una casa economica ad uso abitazione in Via Amendola

Rilascio: 05/07/1957



**Identificativo: n. 14** (Prot. n. 10248)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: divisione in due unità immobiliari del fabbricato sito in Via G. Amendola n. 27

Data: 07/09/2005

**N.B.: si precisa che i lavori di divisione del fabbricato non sono mai iniziati. Pertanto, la sopraindicata pratica edilizia, benchè regolarmente autorizzata dal Comune, risulta ormai scaduta per trascorsi limiti temporali.**

## **7.1 CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA:**

### **7.1.1 Quanto alla porzione di fabbricato bifamiliare:**

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e gli elaborati di progetto allegati all'ultima pratica edilizia assentita dal Comune di Castelmassa, si rilevano le seguenti difformità:

- a)** riduzione della superficie coperta della porzione di fabbricato ad uso abitazione (da mq. 85,50 di progetto a mq. 80,05 di fatto) con conseguente modifica delle superfici nette di alcuni locali,
- b)** modifiche interne relative a spostamento ed elevazione di tramezze,
- c)** esecuzione di pareti divisorie con materiali precari facilmente rimovibili,
- d)** parziali modifiche della forometria esterna,
- e)** chiusura con strutture vetrate di due portici d'ingresso al piano rialzato e di una loggia al piano primo,
- f)** realizzazione di una scala esterna di accesso al piano cantinato,
- g)** chiusura della stessa scala esterna (pareti laterali e copertura) in materiale di recupero.

### **7.1.2 Quanto al garage in corpo staccato:**

Dalla documentazione rilasciata al sottoscritto dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Castelmassa, non si rileva alcun elemento riconducibile a tale manufatto in muratura. Tuttavia, tenuto conto della vetustà e dello stato di degrado in cui versa detto garage, ad avviso del sottoscritto, è molto plausibile che la sua costruzione possa risalire a data contestuale a quella del fabbricato di abitazione, antecedente al 01 settembre 1967 (così come, peraltro, dichiarato nell'atto di compravendita del 15/01/2002 notaio Claudio Berlino rep. n. 6426 allegato).

Dai rilievi plano-volumetrici eseguiti in loco, si è constatato che lo stato di fatto della costruzione risulta sostanzialmente conforme a quanto descritto graficamente nella planimetria catastale risalente al 07/03/1979 alla quale, in mancanza di documentazione urbanistica reperibile presso il Comune, il sottoscritto ha fatto esclusivo riferimento ai fini della verifica di conformità.

### **7.1.3 INTERVENTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA:**

Quanto alle difformità sopraindicate ai punti **a), b), d), f)**, inerenti alla porzione di fabbricato bifamiliare, si prevede la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ai sensi del DPR n. 380/01 e s.m.i.

Mentre, per le difformità sopraindicate ai punti **c), e), g)**, si rende necessaria la messa in pristino dello stato di progetto autorizzato tramite totale rimozione dei manufatti abusivi.

Costo complessivo presunto della regolarizzazione (comprese rimozioni) = € 6.000,00 circa (fatta salva una diversa quantificazione al momento dell'intervento).

**N.B.: si segnala che quanto sopraindicato circa la regolarizzazione amministrativa delle difformità e dei relativi costi è da considerarsi piuttosto orientativo potendo essere soggetto a variazioni più o meno significative a seconda dell'interpretazione, più o meno restrittiva, della normativa vigente da parte**



dell'Ufficio Urbanistica del Comune. Si sottolinea infatti che una precisa valutazione del caso urbanistico-edilizio in questione è riservata esclusivamente ai tecnici comunali, che potranno esprimersi definitivamente solo sulla scorta di una idonea richiesta di sanatoria, completa di dettagliati elaborati grafici e fotografici.

## **7.2 CONFORMITA' CATASTALE:**

### **7.2.1 Quanto alla porzione di fabbricato bifamiliare:**

Dal confronto tra lo stato di fatto del fabbricato e la sua planimetria catastale ultima in atti, si rilevano alcune difformità interne e forometriche. Pertanto, si prevede la presentazione di una pratica di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Rovigo – Territorio), da eseguirsi a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto.

### **7.2.2 Quanto al garage:**

dai rilievi plano-volumetrici eseguiti in loco, si è constatato che lo stato di fatto della costruzione risulta sostanzialmente conforme a quanto descritto graficamente nella planimetria catastale datata 07/03/1979.

**7.2.3 Quanto all'area di pertinenza esclusiva**, si evidenzia in loco una sostanziale rispondenza con quanto descritto nella mappa catastale, benché una precisa ed opportuna verifica dei confini potrà essere effettuata solo a seguito del trasferimento degli immobili, in contraddittorio con le parti confinanti.

\* \* \*

### **7.2.4 Costi di regolarizzazione catastale (da porsi a carico dell'aggiudicatario del lotto):**

Costo presunto della pratica relativa alla porzione di fabbricato bifamiliare: € 1.500,00 circa= compresi diritti catastali ed accessori di legge (fatta salva una diversa quantificazione del tecnico incaricato al momento dell'intervento).

Costo presunto della pratica relativa all'aggiornamento dell'intestazione catastale degli immobili oggetto di stima: € 250,00 circa= compresi diritti catastali ed accessori di legge (fatta salva una diversa quantificazione del tecnico incaricato al momento dell'intervento).

**Costo complessivo della regolarizzazione catastale: (€ 1.500,00 + 250,00) = € 1.750,00 circa (fatta salva una diversa quantificazione del tecnico incaricato al momento dell'intervento).**

Descrizione: immobili di cui al punto A

### **Abitazione e garage**

Porzione di fabbricato bifamiliare elevato ai piani cantinato, rialzato e primo con garage al piano terra in corpo staccato. Il tutto, compresa area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva, è sito in Comune di Castelmasza (RO) Via G. Amendola n. 27.

### **Composizione dell'abitazione:**

piano cantinato: locali ad uso ripostiglio accessibili sia dall'interno, tramite scala di collegamento tra i piani, che dall'esterno tramite scala posta sul lato ovest,

piano rialzato: portico d'ingresso sul lato principale (chiuso abusivamente con struttura vetrata da rimuovere), ingresso, pranzo, cucina, tinello, disimpegno, vano scala e portico d'ingresso secondario sul lato ovest (chiuso abusivamente con struttura vetrata da rimuovere),

piano primo: n. 3 letto, corridoio, bagno e loggia (chiusa abusivamente con struttura vetrata da rimuovere).

Superficie commerciale complessiva delle costruzioni (porzione di fabbricato di abitazione e garage in corpo staccato): mq. 186,06 circa.

Altezza piano cantinato (abitazione): ml. 2,07 circa

Altezza piano rialzato (abitazione): ml. 2,99 circa



Altezza piano primo (abitazione): ml. 3,00 circa

Altezza media (garage): ml. 2,70 circa

### **Stato attuale degli immobili:**

Complessivamente, la porzione di fabbricato bifamiliare, risalente all'anno 1979, presenta uno stato di conservazione e di manutenzione alquanto scadente (*se non pessimo*). In diversi punti della muratura esterna ed interna, sono infatti riscontrabili numerose macchie di umidità, infiltrazioni e scrostamenti, soprattutto in prossimità della copertura.

La pavimentazione in parquet di legno risulta notevolmente danneggiata, così come pure i serramenti esterni che presentano un generalizzato stato di usura. Al piano cantinato si rileva una consistente presenza di umidità e un complessivo deterioramento dei locali.

### **Struttura:**

pareti perimetrali e divisorie in muratura, solaio di piano e di copertura in latero-cemento, manto di copertura in tegole di laterizio.

### **Finiture:**

- pareti esterne intonacate e tinteggiate (*da sistemare con idonei interventi di manutenzione*),
- pareti interne intonacate e parzialmente tinteggiate (*anch'esse da sistemare con idonei interventi di manutenzione*),
- pavimenti: parte piastrelle di ceramica e parte in parquet di legno (*molto danneggiato*),
- porte interne in legno tamburato, alcune con specchiature in vetro,
- serramenti di finestra in legno senza vetrocamera con avvolgibili e doppio telaio in alluminio anodizzato,
- bagno completo di apparecchi idrosanitari.

Sono ivi presenti gli impianti idrico ed elettrico le cui funzionalità e rispondenza alla normativa vigente devono essere verificate da tecnici specializzati. Impianto di riscaldamento non funzionante e sostituito da stufe a legna e a pellet.

### **Area scoperta esclusiva:**

totalmente recintata e dotata di accessi carraio e pedonale direttamente collegati con la pubblica Via G. Amendola. La stessa area, in complessivo stato di abbandono, è perlopiù sistemata a verde con diverse piantumazioni.

\* \* \*

### **Calcolo della Consistenza**

#### **Determinazione delle superfici:**

La determinazione delle superfici è stata eseguita in base agli orientamenti correnti, tramite assunzione delle indicazioni riportate nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana recepite dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e dal "Sistema Italiano di Misurazione - SIM" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive.

La superficie indicata è quella Esterna Lorda (S.E.L.)

Immobile	Parametro	S.E.L.	Coeff.	Superf. comm.
Abitazione ( <i>piano scantinato</i> )	superficie lorda	80,00	0,30	24,00
Abitazione ( <i>piani terra e primo</i> )	superficie lorda	147,40	1,00	147,40
Portici ( <i>piano terra</i> )	superficie lorda	8,80	0,35	3,08
Loggia ( <i>piano primo</i> )	superficie lorda	3,80	0,35	1,33
Garage ( <i>piano terra</i> )	superficie lorda	20,50	0,50	10,25
		<b>260,50</b>		<b>186,06</b>



**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Castelmassa (RO), l'area di interesse risulta così di seguito classificata (vedasi Certificato di Destinazione urbanistica allegato):

**Fg. 9 mappale 848:****ZONA B2 - SEMIESTENSIVA ESISTENTE (art. 16)****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

*Nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi beni, quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la consistenza, la vetustà dei fabbricati, il loro attuale stato di conservazione e di manutenzione, la destinazione dell'area di pertinenza esclusiva e le limitazioni d'uso.*

*Si precisa che, in considerazione delle sopraindicate caratteristiche, nonché dell'attuale andamento del mercato immobiliare nella zona di riferimento, comportante complessivamente una limitata appetibilità commerciale del lotto in questione, al valore totale degli immobili, determinato con il metodo di stima del Cost Approach (vedasi di seguito), si è ritenuto di dover applicare un coefficiente di riduzione pari al 10%, da considerarsi congruo sulla scorta di mirate indagini effettuate presso operatori del settore.*

**Della determinazione del valore attuale commerciale del fabbricato:**

Considerato l'attuale andamento delle transazioni immobiliari (con riferimento alla zona in cui sono ubicati i beni in oggetto) che a tutt'oggi non consente l'acquisizione di un numero sufficiente di elementi comparabili di indubbia attendibilità derivanti da recenti compravendite di immobili appartenenti al medesimo segmento e, di conseguenza, una corretta applicazione del metodo di stima del confronto (Market Comparison Approach), in alternativa, si è ritenuto opportuno adottare il metodo del costo di ricostruzione deprezzato (**Cost Approach**).

Con tale procedimento di stima il valore di un immobile viene determinato tramite la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio sovrastante, quest'ultimo eventualmente deprezzato in relazione al suo grado di vetustà.

Il metodo del Cost Approach, utilizzato prevalentemente nella stima di immobili con speciali caratteristiche tecniche e funzionali quali: aziende agricole, artigianali ed industriali, è anche applicabile per la valutazione di immobili ad uso abitativo le cui particolari condizioni di limitata appetibilità sul mercato, non consentono, ai fini di una adeguata comparazione con immobili simili, di poter disporre di un numero sufficiente di transazioni recenti.

Il principio basilare del Cost Approach è che, nella maggioranza dei casi, un acquirente non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale lo stesso immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

Pertanto, l'applicazione del procedimento di stima prevede i seguenti adempimenti:

- > stima del costo di ricostruzione **a nuovo** dei fabbricati (con le medesime caratteristiche tecniche delle esistenti);
- > stima del costo di ricostruzione a nuovo **deprezzato**,
- > stima del valore di mercato dell'area edificata.

**Della stima del costo di ricostruzione a nuovo dei fabbricati:**

Si premette che il costo di ricostruzione a nuovo si riferisce ad un duplicato del tutto identico dei fabbricati oggetto di stima, eseguito con medesimi standard tecnici e costruttivi dell'epoca di realizzazione.



Esso è costituito dalla somma dei costi tecnici di costruzione, più precisamente così di seguito sinteticamente elencati:

- > costi diretti (costo complessivo delle opere edilizie, impiantistiche e di finitura, comprendente i costi di sistemazione delle aree scoperte),
- > costi indiretti (oneri di urbanizzazione e diritti comunali, costi per l'allacciamento di servizi e spese tecniche),
- > oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti ed indiretti,
- > utile del promotore sul capitale di rischio investito.

Pertanto, la stima del costo di ricostruzione a nuovo (**reproduction cost**), che può avvenire tramite procedimento empirico o analitico, è determinata dalla somma delle spese che, all'attualità della valutazione, dovrebbero essere sostenute per l'esecuzione di fabbricati con equivalenti caratteristiche costruttive e funzionali rispetto all'oggetto della stima, mediante un ipotetico iter edilizio, riguardante un preciso mercato dei mezzi produttivi ed un dato ciclo realizzativo.

Nel caso in questione, il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, di finitura ed impiantistiche dei fabbricati oggetto di stima, ha assunto il costo unitario medio di €/mq. 850,00 (inclusi oneri di urbanizzazione, spese tecniche ed utile del promotore) applicato dalle imprese edili operanti nella zona.

**Della stima del costo di ricostruzione a nuovo deprezzato per deterioramento, obsolescenza fisica, funzionale ed economica:**

Tale stima viene determinata sinteticamente con l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento così come riportato nella tabella del "Consulente Immobiliare, Il Sole 24 ore" (vedasi Allegato n. 6) con riferimento ai seguenti parametri:

- > età
- > qualifica dell'edificio
- > stato di manutenzione.

**Della stima complessiva delle aree edificate:**

In generale, le aree pertinenziali si valutano in funzione della loro appetibilità commerciale, derivata dalle condizioni morfologiche del territorio, dalle infrastrutture esistenti nella zona (es.: strade, autostrade, ferrovie, canali navigabili, ecc..), dalla prevalente caratterizzazione dei luoghi (es.: zone rurali, residenziali, artigianali, industriali, commerciali, turistiche, centri storici, ecc...) nonché dalle specifiche condizioni dei terreni, se eventualmente recintati, piantumati, dotati di adeguati accessi carrai e pedonali, ecc.

Data l'insufficiente disponibilità di parametri certificati di riferimento, il valore di tali aree può essere determinato con il procedimento di ripartizione del valore complessivo degli immobili secondo il rapporto di complementarietà economica, cioè calcolando l'incidenza delle aree con un valore percentuale sul costo deprezzato delle costruzioni, generalmente compreso tra il 10% e il 30%.

Nello specifico, per la stima dell'intera area pertinenziale, si è ritenuta congrua la percentuale del 10% del valore deprezzato dei fabbricati sovrastanti.

**8.2 Fonti di informazione:**

Comune di Castelmasa (RO), "Consulente immobiliare" – Il Sole 24 ore, agenzie ed operatori del settore immobiliare (compresi annunci siti web), tabelle O.M.I. relative alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, conoscenza personale acquisita nell'ambito della Consulenza Tecnica d'Ufficio (con particolare riferimento alle procedure civili, esecutive e fallimentari del Tribunale di Rovigo).



**STIMA DEGLI IMMOBILI:****A. Valore della porzione di fabbricato bifamiliare con garage (Foglio 9 mapp. 848 subalterni 1- 2):**

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

Immobile	Sup. comm.	€/mq.	Costo di ricostruzione a nuovo
Porzione di fabbricato bifamiliare con garage	186,06	850,00	<b>158.151,00</b>

**Stima del costo deprezzato:**

€ 158.151,00 x 0,40\* = **€ 63.260,40**

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

**B. Valore dell'area edificata, pari al 10% del costo deprezzato dell'abitazione con garage:**

€ 63.260,40 x 10% = **€ 6.326,04**

**RIEPILOGO VALORI DI STIMA:**

Immobile	Valore intero
A Porzione di fabbricato bifamiliare con garage in corpo staccato	€ 63.260,40
Area di pertinenza esclusiva di are 03.30 catastali	€ 6.326,04
<b>SOMMANO</b>	<b>€ 69.586,44</b>

**8.3 VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO** (con applicazione del coefficiente di riduzione del 10% precisato in premessa al punto 8.1):

€ 69.586,44 – 10% = **€ 62.627,80**

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 9.394,17
Costo di regolarizzazione urbanistica di cui sopra al punto 7.1.3:	€ 6.000,00
Costi di regolarizzazione catastale di cui sopra al punto 7.2.4:	€ 1.750,00

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

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 45.483,63

**Arrotondato ad euro quarantaseimila € 46.000,00**

**ALLEGATI:**

- 1) atti di provenienza
- 2) istanza all'Agenzia delle Entrate circa l'esistenza di contratti di locazione registrati e relativa risposta



**3) documentazione ipotecaria:**

- tabulati di visure aggiornate S.P.I.

**4) documentazione catastale:**

- tabulati di visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni
- estratto di mappa Catasto Terreni
- planimetrie catastali

**5) documentazione urbanistica:**

- pratiche edilizie assentite
- certificato di destinazione urbanistica

**6) tabella “Consulente Immobiliare, Il Sole 24 ore”**

**7) documentazione fotografica**

L'Esperto alla stima  
Geom. Vanni Cantà

Rovigo, 05 settembre 2023

