

Tribunale di Rovigo

**PROCEDURA DI
LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
di**



N° Gen. Rep. **14/2021**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Benedetta Barbera**
Liquidatore del patrimonio: **Dott.ssa Stefania Manzoli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico**

Esperto alla stima: Geom. Paolo Sacchetto
Codice fiscale: SCCPLA63C19H620E
Partita IVA: 00910880293
Studio in: Via Roma 323 - 45030 Pontecchio Polesine (RO)
Telefono: 0425 492967
Fax: 0425 492967
Email: geotecnostudio@gmail.com
Pec: paolo.sacchetto2@geopec.it

Beni in **San Pietro Viminario (PD)**
Via Guglielmo Marconi n. 9-11

Lotto: Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Negozio ed abitazione con garage ed area esterna sito in San Pietro Viminario (PD) Via Guglielmo Marconi n. 9-11.



Quota e tipologia del diritto

1/2 d [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ZRNCRL65D52I120Z

1/2 d [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ZRNRNN68B22I120V

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di San Pietro Viminario

Intestazione:

[REDACTED] nata a San Pietro Viminario il [REDACTED] Proprietaria per 1/2,

[REDACTED] nata a San Pietro Viminario il [REDACTED] Proprietario per 1/2

- **foglio 10 particella 623, subalterno 5**, indirizzo Via Guglielmo Marconi n. 9, piano T-1 comune di San Pietro Viminario, categoria A/2 classe 1, consistenza 5,0 vani, superficie 126 mq., rendita € 348,61,

derivante da: mappale 623 sub 1,2,3.

Confini: A nord mappale 2, ad est mappali 115,817, a sud mappali 115, 315, ad ovest Via Guglielmo Marconi.

- **foglio 10 particella 623, subalterno 6**, indirizzo Via Guglielmo Marconi n. 9, piano T comune di San Pietro Viminario, categoria C/1 classe 3, consistenza 69 mq., superficie 83 mq., rendita € 912,27,

derivante da: mappale 623 sub 1,2,3.

Confini: A nord mappale 2, ad est mappali 115,817, a sud mappali 115, 315, ad ovest Via Guglielmo Marconi.

- **foglio 10 particella 623, subalterno 7**, indirizzo Via Guglielmo Marconi n. 9, piano T comune di San Pietro Viminario, categoria C/6 classe 1, consistenza 21 mq., superficie 24 mq., rendita € 26,03,

derivante da: mappale 623 sub 1,2,3.

- **foglio 10 particella 623, subalterno 4** b.c.n.c. a tutti i sub (cortile e camminamenti)

Confini: A nord mappale 2, ad est mappali 115,817, a sud mappali 115, 315, ad ovest Via Guglielmo Marconi.

Identificato al catasto Terreni sezione censuaria di San Pietro Viminario:

- **foglio 10, particella 623**, qualità Ente Urbano, superficie catastale 290 mq.

Confini: A nord mappale 74, ad est mappali 80 e 81, a sud Via Trecenta, ad ovest mappali 78 e 154.

- **foglio 10, particella 315**, qualità Ente Urbano, superficie catastale 10 mq.

Confini: A nord mappale 74, ad est mappali 80 e 81, a sud Via Trecenta, ad ovest mappali 78 e 154.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- nel sub. 5 (abitazione):

al piano terra

diverse dimensioni del ripostiglio, diversa forometria interna ed esterna e diverse altezze interne;

al piano primo

diversa larghezza della scala esterna e diversa forometria interna ed esterna; mancato inserimento del terrazzo della cucina sul lato ovest (esistente nella planimetria precedente all'ultima in atti); mancato inserimento di n. 3 gradini nel locale bagno, diverse altezze interne.

- nel sub 6 (negoziato):

diversa forometria interna ed esterna;

- nel sub 7 (garage):

diversa forometria interna ed esterna, diversa lunghezza del ripostiglio sotto la scala esterna e diverse altezze interne.

Regolarizzabili mediante:

per il sub 5 mediante pratica di variazione DOCFA già presentata con prot. n .PD0156996 del 21-12-2023;

per i sub 6 e 7 le modifiche non incidono nel calcolo delle rendite catastali, per cui non è stata presentata nessuna pratica di variazione DOCFA.

Per quanto sopra **SI** dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

L'abitazione ed il garage sono occupati da [REDACTED]; il negozio è libero ma all'interno sono presenti alcuni arredi e attrezzature da parrucchiere.

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:* Nessuna.

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 170.000,00; Importo capitale: € 85.000,00 ; A rogito di Notaio Stefano Zanellato di Conselve in data 16/05/2005 ai nn. 24086/10179; Iscritto a Agenzia Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Este in data 20/05/2005 ai nn. 3173/806; Note: La formalità grava sulla quota di 1/6 di nuda proprietà e di 2/6 di proprietà di [REDACTED] sui beni censiti al Foglio 10 mappali 155 sub 1, 2 e 3 (ora 623 sub 5, 6 e 7 e mapp. 188 e 315 ente urbano, nonché sulle quote dei terzi datori di ipoteca [REDACTED] (2/6 proprietà e 1/6 nuda proprietà) [REDACTED] (2/6 usufrutto)

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 103.500,00; Importo capitale: € 51.500,00 ; A rogito di Notaio Elena Bressan di Conselve in data 30/06/2014 ai nn. 26055/13808; Iscritto a Agenzia Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Este in data 08/07/2014 ai nn. 2905/380; Note: La formalità grava sulla quota di 1/6 di nuda proprietà e di 2/6 di proprietà di [REDACTED] sui beni censiti al Foglio 10 mappali 623 sub 4, 5, 6 e 7 e mapp. 623 e 315 ente urbano, nonché sulle quote dei terzi datori di ipoteca [REDACTED] (2/6 proprietà e 1/6 nuda proprietà) [REDACTED] (2/6 usufrutto)

- Ipoteca concess.amministrativa/riscossione attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contr [REDACTED]; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito

esecutivo; Importo ipoteca: € 102.254,56; Importo capitale: € 51.127,28 ; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione di Padova in data 22.09.2017 ai nn. 1764/7717; Iscritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Este in data 25/09/2017 ai nn. 4956/674;

Nota: La formalità grava sulla quota di ½ di nuda proprietà di [REDACTED] e sui beni censiti al Foglio 10 mappali 623 sub 5, 6 e 7.

- Ipoteca concess. amministrativa/riscossione attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro [REDACTED] O; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; Importo ipoteca: € 513.059,54; Importo capitale: € 256.529,77; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione di Padova in data 21.09.2017 ai nn. 1762/7717; Iscritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Este in data 25/09/2017 ai nn. 4958/675;

Nota: La formalità grava sulla quota di ½ di nuda proprietà di [REDACTED] e sui beni censiti al Foglio 10 mappali 623 sub 5, 6 e 7.

4.2.2 Pignoramenti: Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Atto giudiziario – Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio contro [REDACTED] a favore della massa dei creditori di [REDACTED] Derivante da atto giudiziario di Tribunale di Rovigo del 07/09/2023 Rep.n. 14/2021; Trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Este in data 28/09/2023 ai nn. 5299/3841

Note: La formalità grava sulla quota di 1/2 di proprietà di [REDACTED]

Si segnala che sugli immobili oggetto di perizia gravano altre due formalità pregiudizievoli ante ventennio, che non risultano né rinnovate né cancellate e precisamente:

Ipoteca volontaria iscritta a Este il 05/07/1999 ai nn. 3259/ RG / 697 RP. a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA Soc. Coop. contro Schio Maria derivante Concessione a garanzia di finanziamento, rogito Notaio Giuseppe Mele di Monselice (PD) in data 29/06/1999 rep. n.88260 gravante sugli immobili in oggetto per il diritto di 2/6 di usufrutto di [REDACTED] e per la quota di 1/6 di nuda proprietà e di 2/6 di proprietà ciascuno di [REDACTED] quali terzi datori di ipoteca
Importo ipoteca: Lire 200.000.000 – Importo capitale; Lire 100.000.000

Ipoteca volontaria iscritta a Este il 29/05/2001 ai nn. 2684/ RG / 443 RP. a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA Soc. Coop. contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogito Notaio Elena Bressan di Padova (PD) in data 21/05/2001 rep. n.3051 gravante sugli immobili in oggetto per il diritto di 1/6 di nuda proprietà e di 2/6 di proprietà di [REDACTED] e per il diritto di 1/6 di nuda proprietà e di 2/6 di proprietà di [REDACTED] e per il diritto di 2/6 di usufrutto di [REDACTED] quali terzi datori di ipoteca.

Importo ipoteca: Lire 400.000.000 – Importo capitale; Lire 200.000.000

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: NON CONOSCIUTE

Dall'aggiornamento ipotecario effettuato non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli a carico della società esecutata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori:

Si segnala quanto segue:

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] 0069955 in atti dal 03.07.2023)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione per costruzioni edilizie

Per lavori: Costruzione casa di civile abitazione

Presentazione in data 20/02/1960 al n. di prot. 46

Rilascio in data 26/07/1960 al n. di prot. 46

Abitabilità/agibilità in data 25/02/1969 al n. di prot. 46

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione terrazza

Presentazione in data 12/09/1968 al n. di prot. 2540/209

Si precisa che la Licenza Edilizia rilasciata in data 20/11/1968 non è stata trovata nel fascicolo e che i lavori non sono mai stati eseguiti.

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia n. 21/93

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso da attività commerciale abbigliamento ad artigianale.

Presentazione in data 25/11/1992 al n. di prot. 3680

Si precisa che l'Autorizzazione edilizia n. 21/93 non è stata trovata nel fascicolo.

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia

Per lavori: Variante ai lavori di Ristrutturazione e cambiamento di destinazione d'uso da commerciale ad artigianale per il ricavo di una pizzeria da esportazione.

Presentazione in data 27/04/1993 al n. di prot. 1632

Rilascio in data 26/06/1993 al n. di prot. 52/93

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia n. 75/93

Per lavori: 2 Variante ai lavori di Ristrutturazione e cambiamento di destinazione d'uso da commerciale ad artigianale per il ricavo di una pizzeria da esportazione.

Presentazione in data 22/09/1993 al n. di prot. 3543

Rilascio in data 20/11/1993 al n. di prot. 75/93

Abitabilità/agibilità in data 25/08/1995 al n. di prot. 1477/95

Numero pratica: 6

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia n. 77/2003

Per lavori: Riattamento struttura da pizzeria a barberia/parrucchiere.

Presentazione in data 24/09/2003 al n. di prot. 4702

Agibilità in data 07/03/2006 al n. di prot. 525/2006

Numero pratica: 7

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia in sanatoria n. 64/2005

Per lavori: Variante alla DIA 77/2003 revisione della distribuzione interna con variazione di alcuni parametri dimensionali, spostamento di una porta esterna e realizzazione di una ulteriore porta sul fronte nord del fabbricato, riconferma delle finestre esistenti sul lato est.

Presentazione in data 05/05/2005 al n. di prot. 2841

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- al piano terra DIA 64/2005:
 - diversa forometria interna ed esterna, diverse dimensioni interne alcune fuori tolleranza, lievi differenze nelle altezze interne;
 - inserimento di un caminetto a legna nel locale garage;
- al piano primo Autorizzazione 46/1960

nell'Autorizzazione del 1960 non è stato reperito nessun elaborato grafico, per cui non è possibile verificare la conformità edilizia.

Regolarizzabili mediante: Pratica di Accertamento di conformità ai sensi della legge 380/2001

Descrizione delle opere da sanare: Tutte

Redazione di pratica di accertamento di conformità, comprese le sanzioni ed i diritti di segreteria, salvo conguaglio al momento della presentazione della pratica.: € 6.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

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

7.2 Zona urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGRV n. 3134 del 18-10-2005
Zona omogenea:	A centro storico del capoluogo.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate.

Descrizione: di cui al punto:
Negozi ed abitazione con garage ed area esterna

Trattasi di un fabbricato di tipo isolato, costituito da un negozio al piano terra e un'abitazione al piano terra e primo con garage ed area cortiliva. La costruzione risalente agli inizi degli anni '60 è ubicata nella zona centrale di San Pietro Viminario, in Via Guglielmo Marconi n. 9-11. Le due unità immobiliari sono così composte:

- il negozio (sub 6): al piano terra ampio salone d'ingresso, retro negozio, anti wc e wc.
- L'abitazione (sub 5): al piano terra scala di accesso esterna, ingresso, soggiorno, cucina, terrazza, 2 stanze da letto, bagno e vano scala di accesso al garage al piano terra.
- Il garage (sub 7) ampio vano utilizzato come ripostiglio, con sottoscala utilizzato come locale caldaia e lavanderia.
- Il negozio risulta in discrete condizioni d'uso e manutenzione, sono presenti tracce di umidità di risalita alla base delle murature.
- l'abitazione risulta in scarse condizioni d'uso e manutenzione per la presenza di alcune fessurazioni presenti nelle murature, che sono apparse, come riferito dal proprietario, dopo la ristrutturazione del fabbricato limitrofo posto a nord.

Il fabbricato è inserito su un lotto di mq. 300 con passaggi pedonali e carrai lastricati con piastre in ghiaio lavato e pietre ad opera incerta, recintato parzialmente sul lato nord, sud ed est con paletti e rete metallica e muratura faccia vista, con cancello pedonale e carraio su Via Guglielmo Marconi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ZRNRNN68B22I120V

Superficie complessiva di circa mq. **407,24**

E' posto al piano: T-1 Negozi ed abitazione con garage ed area esterna

L'edificio è stato costruito all'inizio degli anni '60 e successivamente modificato solo al piano terra negli anni 1993, 2003 e 2005.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 9 per il negozio ed 11 per l'abitazione; ha un'altezza utile interna di circa ml. 3,00 e ml. 2,40 per il negozio; ml. 2,80 per l'abitazione, ml. 2.40 e ml. 3,00 per gli accessori dell'abitazione.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: discreto

NEGOZIO ed ABITAZIONE**Caratteristiche descrittive****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: ad una rampa materiale: calcestruzzo armato e vecchi gradini in graniglia armata ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a due una rampa materiale: calcestruzzo armato ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	<p>materiale: muratura in laterizio condizioni: discrete</p> <p>Si precisa quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la muratura portante esterna sul lato nord, alcune tramezzi interni ed il soffitto sull'angolo nord-est al piano primo, presentano alcune fessurazioni causate, come riferito dal sig. Ziron Ermanno dalle vibrazioni provocate dagli scavi di fondazione durante la ristrutturazione del fabbricato limitrofo sul lato nord. - Alcune parti di muratura portante al piano terra del negozio e dell'abitazione, presentano macchie diffuse di umidità di risalita vicino al pavimento, dovute alla mancanza o all'errato posizionamento della guaina impermeabilizzante.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	<p>tipologia: vetrine fisse con apertura a vasistas sopra le due porte d'ingresso per il negozio ed ante a battente per l'abitazione</p> <p>materiale: alluminio anodizzato con vetrocamera nel negozio e legno con vetrocamera per l'abitazione protezione: inesistente condizioni: sufficienti</p>
Infissi interni	<p>tipologia: scorrevoli nel negozio ed ante nell'abitazione materiale: vetro satinato nel negozio e legno tamburato nell'abitazione</p> <p>condizioni: discrete</p>
Manto di copertura	<p>materiale: tegole in cotto e lastre ondulate in eternit coibentazione: non visibile condizioni: pessime</p>
Pareti esterne	<p>materiale: muratura in laterizio rivestimento: Intonaco civile tinteggiato condizioni: discrete</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: pietra posata ad opera incerta con ghiaino condizioni: discrete</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle di ceramica nel negozio e scaglie in marmo e ceramica nell'abitazione condizioni: discrete</p>

Portone di ingresso	tipologia: unica anta a battente materiale: alluminio e vetro nel negozio e legno vetrato nell'abitazione accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: cucina dell'abitazione materiale: piastrelle in ceramica condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno dell'abitazione e negozio materiale: piastrelle in ceramica condizioni: discrete
Scale	posizione: interna rivestimento: piastrelle in ceramica condizioni: discrete
Scale	posizione: esterna rivestimento: piastrelle in cotto condizioni: discrete
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: autonomo e diviso tra negozio ed abitazione alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: split interno condizioni: discrete conformità: da verificare il funzionamento e collaudare
Elettrico	tipologia: esterno e sottotraccia tensione: 220V nell'abitazione-380V nel negozio condizioni: discrete conformità: da verificare la conformità e collaudare. Si precisa che gli impianti del negozio e dell'abitazione sono separati.
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: vasca biologica ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: da verificare la conformità
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: gas-metano rete di distribuzione: tubi in acciaio zincato e rame condizioni: sufficienti conformità: da verificare la conformità e collaudare Si precisa che gli impianti del negozio e dell'abitazione sono separati.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: discrete conformità: da verificare la conformità. Si precisa che il misuratore è unico sia per il negozio, che per l'abitazione.
Termico	tipologia: autonomo e diviso fra negozio ed abitazione alimentazione: pompa di calore elettrica per il negozio e caldaia a gas-metano per l'abitazione rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: split interni per il negozio e radiatori in ghisa ed acciaio per l'abitazione condizioni: discrete conformità: da verificare la conformità e collaudare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi	sup reale lorda	80,48	1,00	80,48
Retronegozi	sup reale lorda	13,51	0,50	6,75

Abitazione al piano primo	sup reale lorda	102,17	1,00	102,17
Garage	sup reale lorda	24,96	0,50	12,48
Ripostiglio esterno	sup reale lorda	18,98	0,25	4,74
Terrazzo e scala esterna	sup reale lorda	12,14	0,25	3,03
Cortile esterno	sup reale lorda	155,00	0,03	4,65
		407,24		214,30

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il metodo del costo di costruzione a nuovo opportunamente deprezzato in base alla vetustà dello stesso, tenendo conto anche dello stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione) della dotazione degli impianti tecnologici, del grado delle finiture e delle attuali difficoltà del mercato immobiliare, il valore unitario per metro quadrato così ottenuto risulta pari ad € 850,00 per il negozio ed € 600,00 per l'abitazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Ufficio tecnico di Ceneselli; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, rivista il Consulente Immobiliare, esperienza personale, liberi professionisti del luogo operanti nel settore.

8.3 Valutazione corpi:

Negozio ed abitazione con garage ed area esterna.

Stima con il metodo di costruzione deprezzato € 150.387,50

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	87,23	€ 850,00	€ 74.145,50
Abitazione piano 1 con garage e rip. esterno	122,42	€ 600,00	€ 73.452,00
Cortile esterno	4,65	€ 600,00	€ 2.790,00
Stima del corpo			€ 150.387,50
Valore corpo			€ 150.387,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 150.387,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.193,75

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	Abitazione piano 1 con garage e rip. esterno	214,30	€ 150.387,50	€ 75.193,75

Adeguamenti e correzioni 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%)	€ 11.279,06
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale 1/2 di € 6.000,00:	€3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Detrazione per smaltimento manto di copertura in eternit e ricopertura della struttura con lastre in lamiera zincata monostrato 1/2 di € 1.816,00.	€ 908,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 60.006,69
---	--------------------

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO UNICO € 60.000,00 (sessantamila/00)

Allegati:

1. documentazione ipotecaria aggiornata (atto di provenienza, visura, note di iscrizione e trascrizione);
2. documentazione catastale aggiornata (estratto di mappa, visure e planimetrie);
3. documentazione urbanistica (estratto di PRG, norme tecniche, concessioni ed elaborati grafici);
4. documentazione fotografica.

Pontecchio Polesine 20-03-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Sacchetto
(firmato digitalmente)