

**E.I. 159/2023  
INTESA SANPAOLO S.P.A**

INCARICO COD. CTU 676



**LOTTO UNICO  
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
DI ABITAZIONE SU 2 PIANI IN CATTIVO STATO  
CON SCOPERTO IN S.MARGHERITA D'ADIGE**

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
07/02/24	Geom. Targa Federica

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

**G.E.:** ILL.MO DOTT. MARCO PESOLI  
**CUSTODE GIUD.RIO:** I.V.G. ROVIGO



---

**Tribunale di Rovigo**  
**CANCELLERIA FALLIMENTARE**

**E.I. 159/2023**

**contro:** [REDACTED]

Giudice Delegato: **Ill.mo Dott. MARCO PESOLI**  
Custode Giudiziario: **I.V.G. ROVIGO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto unico**

---

**QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'**  
**DI ABITAZIONE ACCOSTATA SU 2 PIANI**  
**CON SCOPERTO IN S.MARGHERITA D'ADIGE**

---

**Esperto alla stima:** Ing. Enrico Moro  
**Codice fiscale:** MRONRC57M19H620Y  
**Partita IVA:** 01016030296  
**Studio in:** Via Cavallotti 26 - 45100 Rovigo  
**Telefono:** 0425 411051  
**Fax:** 0425 411051  
**Email:** ingmoro@ingmoro.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** QUOTA di 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di casa accostata su 2 piani in basso stato manutentivo, con scoperto, in Via Lunga n. 100, frazione di S. Margherita d'Adige comune di BORG VENETO.

#### Lotto: 1

**Corpo:** A

**Categoria:** abitazione [A3]

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI BORG VENETO sezione Santa Margherita

**foglio 5 particella 159 subalterno 1,**

Classamento: Rendita: Euro 397,67

Categoria A/3), Classe 1, Consistenza 7 vani, Indirizzo: via LUNGA n. 100 Piano 1-2

Dati di superficie: Totale: 143 m2 Totale escluse aree scoperte: 141 m2

CATASTO TERRENI

COMUNE DI BORG VENETO sezione Santa Margherita

- **foglio 5 particella 159** ente urbano mq. 407

#### Confini intero lotto:

nord mappale 235

est mappale 389

sud strada comunale

ovest mappale 155, 285, 286

### 2. Stato di possesso

**Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero**

**Il sottoscritto** CTU ha richiesto in data 04/01/2024 all'ufficio anagrafe del comune di Borgo Veneto il rilascio del certificato storico di residenza. Dal documento rilasciato il 4/1/24 emerge che il debitore ha abitato la casa dal [REDACTED] fino al [REDACTED], data in cui risulta cancellato all'anagrafe per irreperibilità ed accertamento.

La casa, per come si presenta, senz'altro è disabitata da almeno un decennio

### 3. Prezzo

**Bene:** QUOTA di 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di casa accostata su 2 piani in basso stato manutentivo, con scoperto, in Via Lunga n. 100, frazione di S. Margherita d'Adige comune di BORG VENETO.

#### Lotto unico

Valore complessivo intero: € 13.118,38

Valore che si arrotonda ad: € 13.000



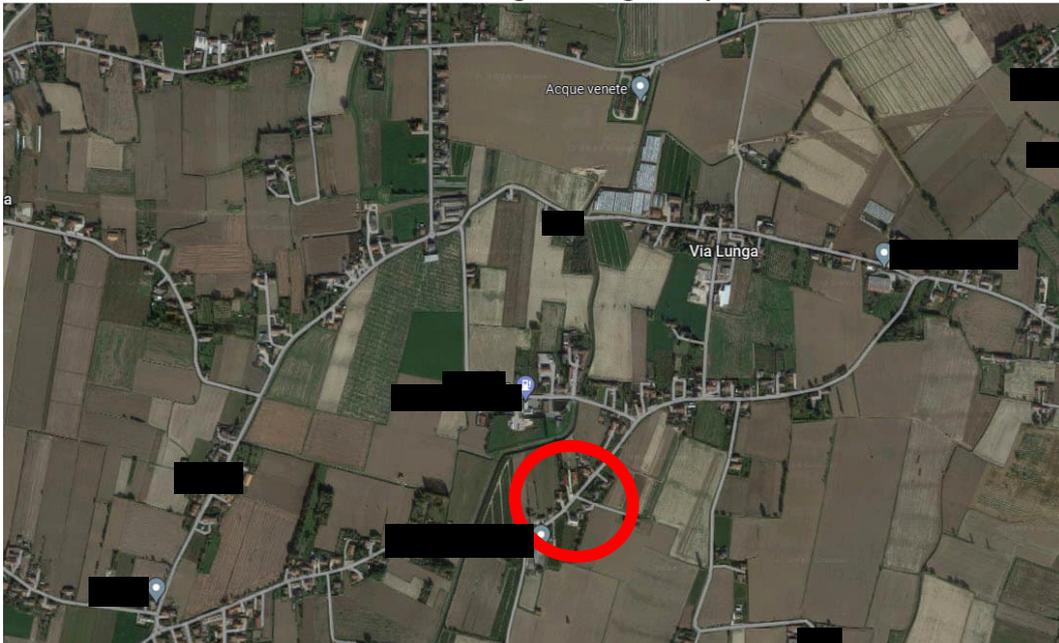
Comune di Borgo Veneto  
s. Margherita D'Adige  
Via Lunga civico 100

## Lotto: unico

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

**Bene:** QUOTA di 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di casa accostata su 2 piani in basso stato manutentivo, con scoperto, in Via Lunga n. 10 , frazione di S. Margherita d'Adige comune di BORGO VENETO.

Estratto immagine Google Maps



Estratto immagine sito Stimatrix ADE



## Identificativo corpo: A

Abitazione al P.t-1, in via Lunga civico 100, frazione S. Margherita D'Adige comune di Borgo Veneto

Quota e tipologia del diritto

**1/1 di PIENA proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

- [REDACTED] Proprietà 1/1 in regime di [REDACTED]

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI BORGO VENETO sezione Santa Margherita

- **foglio 5 particella 159 subalterno 1,**

Classamento: Rendita: Euro 397,67

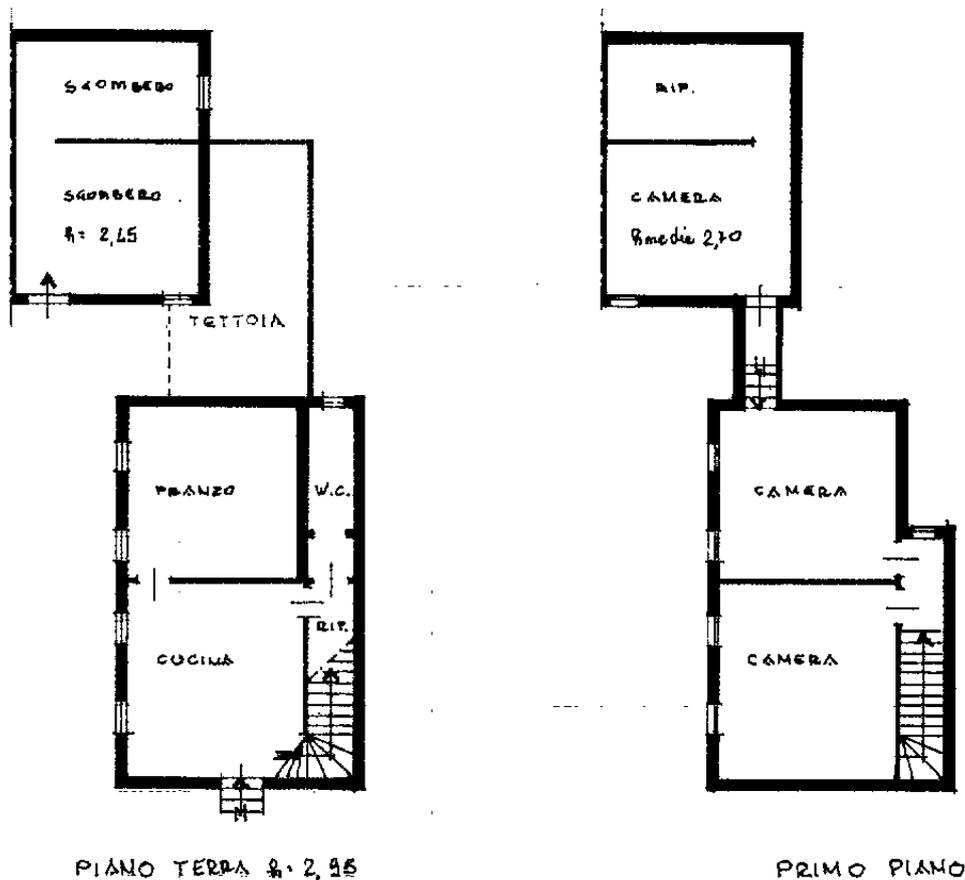
Categoria A/3), Classe 1, Consistenza 7 vani, Indirizzo: via LUNGA n. 100 Piano 1-2

Dati di superficie: Totale: 143 m2 Totale escluse aree scoperte: 141 m2

Derivante da:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 17/02/2018 in atti dal 26/04/2018 LR 16 FEBBRAIO 2018 N.16 proveniente dal comune di S Margherita D'Adige I226; trasferito al comune di Borgo Veneto sezione Santa Margherita M402C. (n. 19/2018)

### *Planimetria mapp. 159 Sub 1 rappresentata non in scala*



CATASTO TERRENI  
 COMUNE DI BORGO VENETO sezione Santa Margherita  
 • foglio 5 particella 159 ente urbano mq. 407

**Estratto di mappa mapp. 159 riprodotto non in scala**



**Confini intero lotto:**

nord mappale 235  
 est mappale 389  
 sud strada comunale  
 ovest mappale 155, 285, 286

**Conformità catastale: Conforme**

il sottoscritto CTU ha potuto verificare dal riscontro tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi che l'unità risulta conforme nella disposizione dei locali e nella loro destinazione.

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

**Bene:** QUOTA di 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di casa accostata su 2 piani in cattivo stato manutentivo, con scoperto, in Via Lunga n. 10 , frazione di S. Margherita d'Adige comune di BORGIO VENETO.

**Caratteristiche zona:** agricola-residenziale

**Area urbanistica:** agricola

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

**Caratteristiche zone limitrofe:** centro S. Margherita D'Adige



**3. STATO DI POSSESSO:****Stato di possesso**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero

Il sottoscritto CTU ha richiesto in data 04/01/2024 all'ufficio anagrafe del comune di Borgo Veneto il rilascio del certificato storico di residenza. Dal documento rilasciato il 4/1/24 emerge che il debitore ha abitato la casa dal [REDACTED] fino al [REDACTED], data in cui risulta cancellato all'anagrafe per irreperibilità ed accertamento.

La casa, per come si presenta, senz'altro è disabitata da almeno un decennio

**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:**

dalla documentazione ipo-catastale in atti non risultano trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio esaminato. Con verifica **del 23/01/2024** presso la Conservatoria di ESTE, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successive

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

Dall'atto di provenienza l'esecutato: " ...ha dichiarato di essere coniugato in regime assimilato alla separazione dei beni."

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Come meglio riportato nell'atto di compravendita (che si allega) Pubblico ufficiale BUSI CARLO ALBERTO Repertorio 15482/7725 del 26/03/2008 trascritto il 11/04/2008 - Registro Particolare 1267 Registro Generale 2078:

".....La presente vendita è fatta e rispettivamente accettata con il trasferimento nella parte acquirente di tutte le ragioni, azioni e diritti, che alla parte venditrice competono sopra l'immobile alienato, .... **con l'asservimento urbanistico sulla fascia di terreno lungo il confine Nord-Est del mapp. n. 155 del Fg. 5 del C.T. del Comune di SANTA MARGHERITA D'ADIGE (PD) e a favore del mapp. n. 159 e del mapp. n. 235 del Fg. 5 - C.T. del SANTA MARGHERITA D'ADIGE (PD) per ottenere dal Comune di Santa Margherita d'Adige provvedimento abilitativo riguardante la costruzione a distanza inferiore dal confine rispetto a quanto previsto da leggi e regolamenti in materia di distanza dai confini trascritto a Este in data 9.11.2007 ai nn. 7486/4206...."**

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso: servitù:**

Come meglio riportato nell'atto di compravendita (che si allega) Pubblico ufficiale BUSI CARLO ALBERTO Repertorio 15482/7725 del 26/03/2008 trascritto il 11/04/2008 - Registro Particolare 1267 Registro Generale 2078:

".....La presente vendita è fatta e rispettivamente accettata con il trasferimento nella parte acquirente di tutte le ragioni, azioni e diritti, che alla parte venditrice competono sopra l'immobile alienato, sue aderenze, sovrastanze, pertinenze, infissi, seminfissi, impianti in genere, usi e comunioni, servitù attive e passive se e come esistono e abbiano legale ragione di esistere, **ed in particolare con le servitù patti e condizioni di cui all'atto di divisione Notaio Redetti in data 24.07.1955 rep. n. 886 req. a Este l'1.08.1955 al n. 33 Vol. 87 e trascritto a Este in data 04.08.1955 ai nn. 1284/1919 nonchè con la servitù passiva di passaggio pedonale, carraio e di sottoservizi a carico dell'area censita nel C.T. del Comune di Santa Margherita d'Adige (PD) al Fg. 5 mapp.n. 159 di mq. 407 E.U. e a favore del mappale censito nel C.T. del Comune di Santa Margherita d'Adige (PD) al Fg.n. 5 mapp.n. 155 di mq. 567 E.U. servitù trascritta a Este in data 9.11.2007 ai nn. 7485/4205**



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

- **ISCRIZIONE CONTRO del 11/04/2008 - Registro Particolare 455 Registro Generale 2079** Pubblico ufficiale BUSI CARLO ALBERTO Repertorio 15483/7726 del 26/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino (To) CF. 00799960158 contro [REDACTED]  
 Importo totale € 127.500,00, importo capitale € 85.000,00

**4.2.2 Pignoramenti:**

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 17/11/2011 - Registro Particolare 3866 Registro Generale 5942** Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1631/2011 del 06/11/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 05/10/2012 - Registro Particolare 3629 Registro Generale 5108** Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1348/2012 del 25/09/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino (To) CF. 00799960158 contro [REDACTED]

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 09/10/2023 - Registro Particolare 4010 Registro Generale 5521** Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 2077 del 06/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino (To) CF. 00799960158 contro [REDACTED]

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

Si evidenzia che a seguito delle prime trascrizioni di pignoramento fu accesa procedura esecutiva presso Tribunale di Padova esec. Imm. N° 1066 del 2011 (riunita ad altra del 2012) che sono state estinte per inattività dopo che anche la 8<sup>a</sup> asta con prezzo base a 14.000 e minima offerta di 10.500 euro è andata deserta. Di ciò fu informato il creditore procedente che con comunicazione del 20/12/23 " insiste per la prosecuzione delle operazioni di vendita, chiedendo che il CTU proceda oltre nelle attività di stima"

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

**Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di Este - eseguita in data: 23/01/2024 (allegata)**

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**5.1 Attestazione Prestazione Energetica:** Note sulla classe energetica: non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dei fabbricati oggetto della presente procedura.  
 La casa è fatiscente in pessimo stato non abitabile

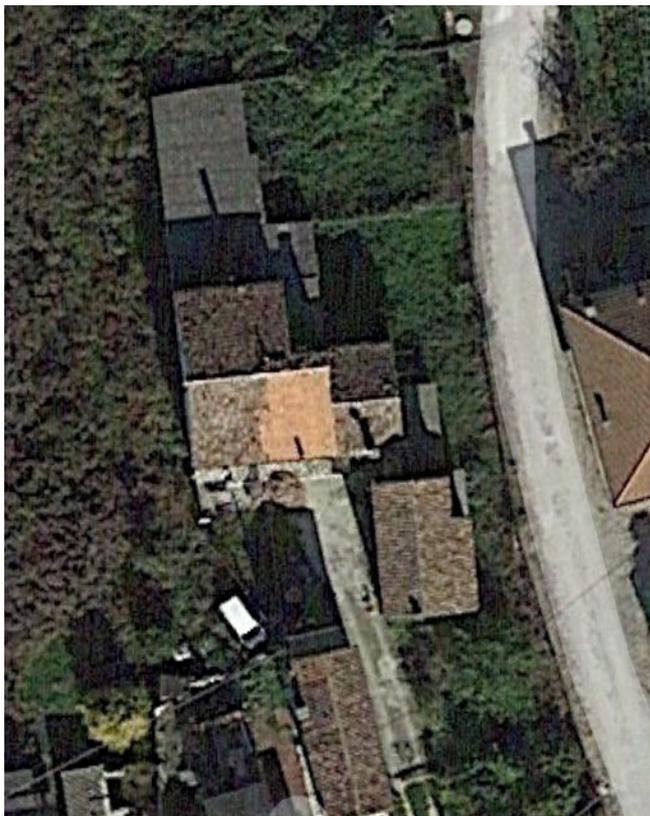
Per accedere alla casa c'è promiscuità di passaggi, sia carrabili che pedonali: si accede tramite stradello di terzi ex fabbricato 285, oggi demolito da anni, ma il vicino proprietario del mappale 155 passa da area in oggetto mapp. 159.

Accesso e parcheggio su aree scoperte a lato strada via Lunga che probabilmente sono demaniali,



di cui Non si vede identificativo catastale.

A nord l'area scoperta non è divisa da alcuna recinzione o confine fisico, per cui c'è promiscuità con l'area cui si accede dalla casa dietro mapp155 e sul retro con il mappale 235 di altra proprietà.



Sia all'interno della abitazione, che sotto la tettoia, come sull'area esterna a ridosso della casa, sono presenti molti rifiuti di ogni tipo, comprese lastre di eternit e calcinacci. In particolare, dentro casa in ogni locale sono stati accumulati rifiuti, mobili, scarti, stracci, etc. il proprietario confinante dichiara di aver depositato alcuni oggetti o beni di sua proprietà, o lasciato scarti e rifiuti.

Il coperto è rotto in più punti, e sono presenti segni di venute d'acqua.

Si evidenzia come tutta la zona sia soggetta a degrado, con altre abitazioni in cattivo stato, aree con presenza di materiali vari abbandonati, disordine, rifiuti. Case abitate in prevalenza da extracomunitari, con promiscuità di passaggi e di occupazioni di aree.



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:**

**N.B.** Premesso che negli anni 1938 e 1940 in base alla Legge 9/12/1926 n.2389 sono state costruite dal Ministero dei Lavori Pubblici delle abitazioni, in seguito a crolli avvenuti nel comune di Santa Margherita D'Adige di vecchie case pericolanti; che il Ministero dei Lavori Pubblici in data 09/08/1938 con comunicazione n. 4770 informava che in applicazioni del D.M. 09/09/1931 pubblicato nella G.U del Regno n. 245 del 22/10/1931 si stabiliva che i fabbricati ricostruiti passassero gratuitamente in proprietà al Comune; che in data 03/11/1938 è avvenuta la consegna al Comune di Santa Margherita D'Adige di un fabbricato sito nell'allora via Lunga n. 59; che con verbale di deliberazione del podestà del Comune di Santa Margherita D'Adige prot. 1277 delibera n. 186 si assegnava detto fabbricato al FU [REDACTED] che l'assegnatario [REDACTED] è deceduto in data [REDACTED], giusta successione, trascritta il 27/06/1984 ai n.ri 2627/2174, lasciando quali suoi eredi i [REDACTED]

[REDACTED] che i predetti con atto trascritto il 15/01/1991 ai n.ri 348/281 (sopra descritto), hanno ceduto ogni diritto loro spettante su detto bene, ai [REDACTED] che con delibera di consiglio comunale n. 61 del 16/12/1992 avente oggetto "approvazione schema preliminare alienazione beni stabiliti" e con delibera di consiglio comunale n. 21 del 16/05/1994 avente oggetto "integrazioni e modifiche deliberazioni consiliari n. 61 del 16/12/1992" con le quali venivano stabiliti i criteri per la cessione dei fabbricati costruiti negli anni 1938/1940. Il Comune di Santa Margherita D'Adige decideva di cedere il fabbricato oggetto della presente relazione ai [REDACTED]

[REDACTED] tutto ciò premesso con atto derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata da Busi Carlo Alberto da Padova (PD), in data 07/12/2007 rep.n. 15004/7368 e trascritto il 14/12/2007 ai n.ri 8452/4812, il Comune di Santa Margherita D'Adige ha ceduto e venduto ai [REDACTED] ogni diritto ad esso spettante sull'immobile oggetto della presente relazione.

**quanto in oggetto, per titolo antecedente il ventennio al 22/12/1990:**

\* pervenne ai [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per quota 1/4 Piena Proprietà in regime di [REDACTED] (nella sua precedente identificazione al catasto Urbano del Comune di Santa Margherita D'Adige) in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Sergio Cardarelli da Este (PD), in data 22/12/1990 rep.n. 51237 e trascritto il 15/01/1991 ai n.ri 348/281 da potere di [REDACTED]

**dal 22/12/1990 al 07/12/2007:**



\* pervenne alla [REDACTED] per quota 1/1 Piena Proprietà (nella sua precedente identificazione al catasto Urbano del Comune di Santa Margherita D'Adige) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Busi Carlo Alberto da Padova (PD), in data 07/12/2007 rep. n. 15005/7369 e trascritto il 14/12/2007 ai n.ri 8453/4813 da potere di [REDACTED]

#### **dal 07/12/2007 all'attualità:**

\* pervenne all'esecutato [REDACTED] per quota 1/1 Piena Proprietà in regime di [REDACTED] (nella sua precedente identificazione al catasto Urbano del Comune di Santa Margherita D'Adige) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Busi Carlo Alberto da Padova (PD), in data 26/03/2008 rep. n. 15482/7725 e trascritto il 11/04/2008 ai n.ri 2078/1267 da potere di [REDACTED]

### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

dalle ricerche presso l'U.T.Com.le di Borgo Veneto, al fine di verificare la conformità urbanistica il preposto ufficio ha fornito le seguenti pratiche:

Comunicazione lavori di manutenzione ordinaria prot. 1444 del 8/4/08. Non pare che i lavori si siano svolti.

Come riportato da atto di acquisto: la parte venditrice, dichiara che le opere relative al fabbricato in contratto sono state iniziate in data anteriore al 1 Settembre 1967 e che successivamente è stato rilasciato dal Comune di Santa Margherita d'Adige (PD) permesso di costruire a sanatoria in data 8 settembre 2005 Prot.n. 1093 su domanda del 29 Marzo 1986.

Come da dichiarazione del Comune del 30/1/24 prot. 1224 tale pratica non risulta reperibile è però stato reperito certificato di Agibilità (ma non la pratica né alcuna planimetria) su pratiche P.C. a sanatoria L.47/85 n° 157/2005 comunicazione opere di manutenzione ordinaria del 8/4/08 prat. N° 1742/2008, che cita l'esistenza di regolare accatastamento, idoneità statica, autocertificaz. Parere igienico sanitario, dich. Conformità imp.elett. e riscaldam., certificato regolare esecuz. E superamento barriere archit., autorizzaz. allo scarico.

#### **7.1 Conformità edilizia: non sono presenti planimetrie da verificare, però si conferma il riscontro con le planimetrie catastali.**

#### **7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO:**

**non sono disponibili online i dati sulla destinazione ed inquadramento urbanistico, che però si prevede "insediamenti preesistenti in area agricola"**

Descrizione: di cui ai fabbricati di cui a punto **A, abitazione con area pertinenziale**

Trattasi di abitazione in cattivo stato, adiacente verso ovest ad altro fabbricato di proprietà di terzi, composta al piano terra da ingresso-cucina, pranzo, scale di accesso al p.1°, wc, tettoia e sul retro 2 locali sgombero; al piano primo: 3 camere e un ripostiglio. La superficie catastale dell'immobile risulta essere catastale mq.141.

**DESCRIZIONE:** sui tre lati sud est nord vi è ampio scoperto a verde con vegetazione spontanea soprattutto a sud. Recinzione fatiscente a sud, manca delimitazione fisica a nord. Presenza di rifiuti ed eternit.

La casa si presenta in pessimo stato d'uso e manutenzione, apparentemente mai assoggettata ad interventi edilizi di alcun tipo. Murature in laterizio, soli in legno con tavolato, coperto in coppi. Tettoia in eternit. Scale in legno cattivo stato. Passaggio sospeso in legno al p.1 fra corpo sul davanti e corpo sul retro. Dentro casa ci sono tantissimi rifiuti e materiali vari, in tutte le stanze e i locali.

Nella casetta dietro e sotto la tettoia ci sono materiali e rifiuti che il vicino dichiara essere suoi, e che col tempo libererà. Il tutto è in pessimo stato e condizione d'uso, e si ritiene non soggetto mai a in-



terventi manutentivi. Non c'è garage, e l'area a ovest della casa è utilizzata dal confinante per parcheggio. Tutto il complesso delle abitazioni attorno è degradato, con disordine rifiuti, materiali ovunque. Impianti non rispettosi delle normative vigenti anzi fatiscenti.

TABELLA DELLE SUPERFICI

piani	b	l	mq
2	5,80	9,00	104,4
0,5	2,50	6,00	7,5
2	6,50	4,60	59,8
		MQ	171,7

TABELLA DEI VOLUMI

corpo	mq	h	mc
corpo 1	104,4	2,9	302,76
tettoia	7,5		0
corpo 2	59,8	2,55	152,49
mc			455,25

n.b.= LE MISURE SONO DEL TUTTO INDICATIVE, RICAVATE DALLA LETTURA in scala della planimetria catastale e non verificate fisicamente sul posto.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato utilizzando, per la definizione del valore unitario, le metodologie suggerite dagli IVS – INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS, (metodo del coast approach), applicando le dovute rettifiche e riduzioni del caso.

Per le peculiarità specifiche dell'immobile in oggetto, e la scarsità di dati relativi a vendite di immobili comparabili, dato il pessimo stato dell'immobile, non si ritiene infatti applicabile il metodo più frequentemente suggerito del Market Comparison Approach, cioè del confronto con il valore di altri immobili "comparabili", per tipologie, dimensioni e posizione, che risultino oggetto di compravendite recenti. Non si sono reperiti casi di compravendite per case in pessimo stato a S.Margherita d'Adige da ritenere Comparabili.

Unico dato certo è l'assenza di acquirenti interessati all'ultima asta esperita dal Tribunale di Padova per il medesimo immobile (asta deserta a 10.500 €).

Nella definizione del valore di mercato, si deve tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali:

- le caratteristiche intrinseche della zona quali posizione, sviluppo commerciale e dei servizi nella zona (area in zona periferica a S.Margherita d'Adige)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (negativa)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (negative);
- la vetustà del fabbricato (ante 67 mai ristrutturato);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (pessimo);
- la superficie (immobile con superfici esuberanti per le richieste medie, e mal distribuita);
- la tipologia costruttiva (fabbricati per abitaz.);
- la dotazione degli impianti tecnologici (fatiscenti);
- il grado delle finiture (pessime);
- le tecniche costruttive (murature e legno);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente (agricola con preesistenze);
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (bassa);



- la richiesta sul mercato di immobili simili (scarsissima);

In merito al più probabile prezzo unitario adottato, si è fatto riferimento a quello medio al metro cubo derivante dalle informazioni ottenute da indagini di mercato, nonché da conoscenza ed esperienza dello scrivente.

Date le caratteristiche dell'immobile in oggetto, negative per posizione e funzionalità, con pessimo stato manutentivo, **si ritiene di applicare come valore unitario di stima:**

#### € 50/mc abitazione

L'area scoperta viene valutata a 5,0 €/mq

VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI. Applicando i criteri del metodo dei costi si otterrà quindi: Valorizzazioni positive (cubatura disponibile) per valorizzazione unitaria fabbricato, e per valore area come da tabella seguente :

mc	455,25	50	22762,5
area	407	5	2035
		valore	24797,5

#### DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE (Superficie Esterna Lorda - SEL)

Al fine di uniformare la determinazione della superficie commerciale degli immobili, ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI in data 14/12/2015, sono stati adottati i seguenti rapporti mercantili:

per ogni diversa tipologia di superficie e volume si applica coeff. Pari ad 1,0 per casa volume tettoia pari a 0,0

La superficie lorda riportata, ed il volume conseguente, è stata ricavata dalle misure delle planimetrie catastali in scala che non sono state verificate sul posto. la valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

#### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este; agenzie imm.ri della zona, riferimento a vendite con aste giudiziarie di immobili, esperienza personale del CTU, Google Earth, principali siti immobiliari internet, Cresme

#### 8.3 Valutazione corpi:

##### Vendita in unico lotto di:

**QUOTA di 1/1 DI PIENA PROPRIETA'** di casa accostata su 2 piani in basso stato manutentivo, con scoperto, in Via Lunga n. 100, frazione di S. Margherita d'Adige comune di BORGIO VENETO.

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro** 24797,50.

#### 8.4 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% ) **€ - 3.719,63**

**Riduzione per degrado dell'area (-10%) € - 2.479,75**

**Detrazione per costo asporto rifiuti e rimozione eternit (a corpo) € -3.000**

**Riduzione per presenza promiscuità e servitù (-10%) € - 2.479,75**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 13.118,38**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 13.000,00**



**Allegati**

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 23/01/2023
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali
- ALL.TO 5) ATTI AMMINISTRATIVI COMUNE
- ALL.TO 6) visure catastali

Data 07/02/2024

  
  
IL TECNICO

