

TRIBUNALE DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA:

CONTRO :

N° Gen. Rep. 190/2023

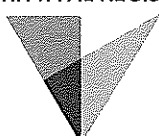


Data udienza ex art. 569 c.p.c. 15 novembre 2024 ore 10:45

Giudice : **Dott. PESOLI MARCO**

Custode: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE - ROVIGO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO UNICO

aggiornamento perizia depositata il 12.06.2024

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



LOTTO UNICO

Il presente elaborato peritale sostituisce quello precedentemente depositato in data 12 giugno 2024, per effetto dell'avvenuta trascrizione [REDACTED] presso l'ufficio dei servizi di pubblicità immobiliare [REDACTED] nonchè per necessità di identificare gli immobili oggetto degli atti notarili rispetto alle attuali identificazioni catastali. Le modifiche vengono evidenziate con caratteri di colore azzurro per agevolarne l'identificazione e la lettura.

INDICE SINTETICO

Via G. Marconi angolo Via G. Rossini - Porto Viro - Loc. Contarina - (RO)

1.	Categoria: edificio civile - costruito per esigenze miste residenziale/direzionale e commerciale
----	--

Trattasi di unità immobiliari allo stato grezzo avanzato poste al piano terra, primo e sottotetto di edificio costruito per fini misti, residenziali, direzionali e commerciali, su area già edificata previa demolizione totale di edifici preesistenti. La nuova costruzione è composta da n° 3 piani fuori terra oltre al sottotetto ad uso magazzini, dotato di ingresso, vano scala con ascensore e corte esterna ad uso comune. Le unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale sono così composte: Al piano terra n° 3 negozi commerciali dotati di antistanti aree cortilive esclusive, e di posti auto scoperti, ad eccezione di 1 negozio. Al piano Primo N° 4 unità ad uso ufficio ai quali sono collegati n° 4 posti auto al piano terra nella corte; Al piano sottotetto N° 7 vani ad uso magazzini.

Dati catastali - Catasto fabbricati - Comune di Porto Viro

Intestazione

Proprietario 1/1

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
CO	9	38	13	-	F/3	-	-	-
			31					
			43					

Indirizzo: Via G. Marconi, 57 - P.T.

Planimetria Catastale: Non è depositata la planimetria catastale in quanto unità immobiliare in costruzione

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0004377 del 26/01/2017

Deriva:) Dalla Particella 38 sub. 4, 7,8,9,10 per soppressione del 22/04/2014 Prot. RO0026831

Confini:) Nord: Sub. 11 e 12

Est: Via G. Marconi

Sud: Sub. 70 e 71 - ingresso comune e vano scala

Ovest: Sub. 11 e 16

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
CO	9	38	14	-	F/3	-	-	-
			32					
			40					
			41					

Indirizzo: Via G. Marconi, 57 - P.T.

Planimetria Catastale: Non è depositata la planimetria catastale in quanto unità immobiliare in costruzione

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0004377 del 26/01/2017

Deriva:) Dalla Particella 38 sub. 4, 7,8,9,10 per soppressione del 22/04/2014 Prot. RO0026831

Confini:) Nord: Sub. 70 e 71 - ingresso comune e vano scala

Est: Via G. Marconi

Sud: Sub. 72 corte comune

Ovest: Sub. 15

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
CO	9	38	15	-	F/3	-	-	-
			33					
			38					
			39					



Rapporto di stima ESEC. IMM.190/2023

LOTTO UNICO

Indirizzo: Via G. Marconi, 57 - P.T.

Planimetria Catastale: Non è depositata la planimetria catastale in quanto unità immobiliare in costruzione

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0004377 del 26/01/2017

Deriva:) Dalla Particella 38 sub. 4, 7,8,9,10 per soppressione del 22/04/2014 Prot. RO0026831

Confini:) Nord: Sub. 16 e 71
Est: Sub. 14 e 40
Sud: Sub.72 - corte comune
Ovest: Sub. 72 - corte comune

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
CO	9	38	17	-	F/3	-	-	-
			44					

Indirizzo: Via G. Marconi, 57 - P.1

Planimetria Catastale: Non è depositata la planimetria catastale in quanto unità immobiliare in costruzione

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0004377 del 26/01/2017

Deriva:) Dalla Particella 38 sub. 4, 7,8,9,10 per soppressione del 22/04/2014 Prot. RO0026831

Confini:) Nord: Vuoto sulla Via G. Rossini
Est: Sub. 18
Sud: Sub.71- Vano scala comune
Ovest: Sub. 22 e vuoto sulla corte comune sub. 72

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
CO	9	38	19	-	F/3	-	-	-
			46					

Indirizzo: Via G. Marconi, 57 - P.1

Planimetria Catastale: Non è depositata la planimetria catastale in quanto unità immobiliare in costruzione

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0004377 del 26/01/2017

Deriva:) Dalla Particella 38 sub. 4, 7,8,9,10 per soppressione del 22/04/2014 Prot. RO0026831

Confini:) Nord: sub. 18
Est: Vuoto sulla Via G. Marconi
Sud: Sub.20
Ovest: Sub. 20, 18 e sub. 71 vano scala comune

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
CO	9	38	20	-	F/3	-	-	-
			37					

Indirizzo: Via G. Marconi, 57 - P.1

Planimetria Catastale: Non è depositata la planimetria catastale in quanto unità immobiliare in costruzione

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0004377 del 26/01/2017

Deriva:) Dalla Particella 38 sub. 4, 7,8,9,10 per soppressione del 22/04/2014 Prot. RO0026831

Confini:) Nord: sub. 19 e sub. 71 vano scala comune
Est: Vuoto sulla Via G. Marconi
Sud: Vuoto sulla corte comune sub. 72
Ovest: Sub. 21 e sub. 71 vano scala comune

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
CO	9	38	21	-	F/3	-	-	-
			51					

Indirizzo: Via G. Marconi, 57 - P.1

Planimetria Catastale: Non è depositata la planimetria catastale in quanto unità immobiliare in costruzione

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0004377 del 26/01/2017

Deriva:) Dalla Particella 38 sub. 4, 7,8,9,10 per soppressione del 22/04/2014 Prot. RO0026831

Confini:) Nord: sub. 22 e sub. 71 vano scala comune
Est: sub. 20 e sub. 71 vano scala comune



Rapporto di stima ESEC. IMM.190/2023

LOTTO UNICO

Sud: Vuoto sulla corte comune sub. 72

Ovest: Vuoto sulla corte comune sub. 72

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
CO	9	38	56	-	F/3	-	-	-

Indirizzo: Via G. Marconi, 57 - P.3

Planimetria Catastale: Non è depositata la planimetria catastale in quanto unità immobiliare in costruzione

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0004377 del 26/01/2017

Deriva:) Dalla Particella 38 sub. 4, 7,8,9,10 per soppressione del 22/04/2014 Prot. RO0026831

Confini:) Nord: Vuoto sulla corte comune sub. 72

Est: sub. 57

Sud: sub. 66 - corridoio comune

Ovest: sub. 65

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
CO	9	38	57	-	F/3	-	-	-

Indirizzo: Via G. Marconi, 57 - P.3

Planimetria Catastale: Non è depositata la planimetria catastale in quanto unità immobiliare in costruzione

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0004377 del 26/01/2017

Deriva:) Dalla Particella 38 sub. 4, 7,8,9,10 per soppressione del 22/04/2014 Prot. RO0026831

Confini:) Nord: Vuoto sulla corte comune sub. 72

Est: sub. 58

Sud: sub. 67 - corridoio comune

Ovest: sub. 57

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
CO	9	38	60	-	F/3	-	-	-

Indirizzo: Via G. Marconi, 57 - P.3

Planimetria Catastale: Non è depositata la planimetria catastale in quanto unità immobiliare in costruzione

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0004377 del 26/01/2017

Deriva:) Dalla Particella 38 sub. 4, 7,8,9,10 per soppressione del 22/04/2014 Prot. RO0026831

Confini:) Nord: Sub. 59

Est: Vuoto sulla corte comune sub. 72

Sud: sub. 61

Ovest: sub.68 - corridoio comune

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
CO	9	38	61	-	F/3	-	-	-

Indirizzo: Via G. Marconi, 57 - P.3

Planimetria Catastale: Non è depositata la planimetria catastale in quanto unità immobiliare in costruzione

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0004377 del 26/01/2017

Deriva:) Dalla Particella 38 sub. 4, 7,8,9,10 per soppressione del 22/04/2014 Prot. RO0026831

Confini:) Nord: Sub. 68 - corridoio comune

Est: sub. 60

Sud: Vuoto sulla corte comune sub. 72

Ovest: sub.62

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
CO	9	38	62	-	F/3	-	-	-

Indirizzo: Via G. Marconi, 57 - P.3

Planimetria Catastale: Non è depositata la planimetria catastale in quanto unità immobiliare in costruzione

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0004377 del 26/01/2017

Deriva:) Dalla Particella 38 sub. 4, 7,8,9,10 per soppressione del 22/04/2014 Prot. RO0026831

Confini:) Nord: Sub. 69 - corridoio comune



Rapporto di stima ESEC. IMM.190/2023
LOTTO UNICO

Est: sub. 61
Sud: Vuoto sulla corte comune sub. 72
Ovest: sub.63

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
CO	9	38	63	-	F/3	-	-	-

Indirizzo: Via G. Marconi, 57 - P.3

Planimetria Catastale: Non è depositata la planimetria catastale in quanto unità immobiliare in costruzione

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0004377 del 26/01/2017

Deriva:) Dalla Particella 38 sub. 4, 7,8,9,10 per soppressione del 22/04/2014 Prot. RO0026831

Confini:) Nord: Sub. 64
Est: Sub. 62 e 69 - corridoio comune
Sud: sub. 62
Ovest: Vuoto sulla corte comune sub. 72

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
CO	9	38	65	-	F/3	-	-	-

Indirizzo: Via G. Marconi, 57 - P.3

Planimetria Catastale: Non è depositata la planimetria catastale in quanto unità immobiliare in costruzione

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0004377 del 26/01/2017

Deriva:) Dalla Particella 38 sub. 4, 7,8,9,10 per soppressione del 22/04/2014 Prot. RO0026831

Confini:) Nord: Sub. 56
Est: Sub. 66 - corridoio comune
Sud: sub. 64
Ovest: Vuoto sulla corte comune sub. 72

Intestazione

Partita A

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

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	
CO	9	38	29	-	b.c.n.c.	ai sub 11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26 - Passaggio pedonale
CO	9	38	66	-	b.c.n.c.	ai sub. 56 / 64 / 65
CO	9	38	67	-	b.c.n.c.	ai sub. 57 / 58/ 59
CO	9	38	68	-	b.c.n.c.	ai sub. 60/61
CO	9	38	69	-	b.c.n.c.	ai sub. 62/63
CO	9	38	70	-	b.c.n.c.	ai sub 11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65- Passaggio pedonale
CO	9	38	71	-	b.c.n.c.	ai sub. 17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65- Ingresso vano scala ascensore
CO	9	38	72	-	b.c.n.c.	ai sub. 11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65- stradello

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0004377 del 26/01/2017

Deriva:) Dalla Particella 38 sub. 4, 7,8,9,10 per soppressione del 22/04/2014 Prot. RO0026831



Rapporto di stima ESEC. IMM.190/2023
LOTTO UNICO

Dati catastali - Catasto terreni - Comune di Porto Viro

Intestazione

PARTITA 1

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
CO	9	38	-	Ente Urb.	-	1136	0	0

Deriva:) Dalla fusione dei Mappali 38, 39 e 40 - Tipo Mappale Prot-. RO 0092692 DEL 13/07/2009, e successivo Tipo Mappale Prot. RO0025039 del 15/04/2014 per aggiornamento del sedime del fabbricato

Confini:) Nord: Via G. Rossini
Est: Via G. Marconi
Sud: Mappali 53, 828
Ovest: Mappali 883,884,887

2. Stato di possesso

Libero l'immobile si trova ancora in fase di costruzione, allo stato grezzo avanzato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

L'edificio è a destinazione mista commerciale piano terra, direzionale piano primo, residenziale piano secondo, trattandosi di immobile di nuova costruzione con part comuni l'assolvimento delle condizioni relative alle barriere architettoniche è quello della visitabilità e accessibilità, il quale risulta assolto per la presenza dell'ascensore e dei percorsi pianeggianti del piano cortile, che però deve essere ultimato e l'ascensore messo in funzione.

4. Creditori iscritti

5. Comproprietari

Nessuno

6. Continuità nelle trascrizioni

Si

7. Prezzo

Stato Libero: € 277.000,00



LOTTO UNICO

BENI IN

Via G. Marconi angolo Via G. Rossini - Porto Viro - Loc. Contarina - (RO)

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000 Piena Proprietà

Dati catastali - Catasto fabbricati - Comune di Porto Viro

Intestazione

Proprietario 1/1

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
CO	9	38	13		F/3	-	-	-
			31					
			43					

Indirizzo: Via G. Marconi, 57 - P.T.

Planimetria Catastale: Non è depositata la planimetria catastale in quanto unità immobiliare in costruzione

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0004377 del 26/01/2017

Deriva:) Dalla Particella 38 sub. 4, 7,8,9,10 per soppressione del 22/04/2014 Prot. RO0026831

Confini:) Nord: Sub. 11 e 12

Est: Via G. Marconi

Sud: Sub. 70 e 71 - ingresso comune e vano scala

Ovest: Sub. 11 e 16

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
CO	9	38	14	-	F/3	-	-	-
			32					
			40					
			41					

Indirizzo: Via G. Marconi, 57 - P.T.

Planimetria Catastale: Non è depositata la planimetria catastale in quanto unità immobiliare in costruzione

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0004377 del 26/01/2017

Deriva:) Dalla Particella 38 sub. 4, 7,8,9,10 per soppressione del 22/04/2014 Prot. RO0026831

Confini:) Nord: Sub. 70 e 71 - ingresso comune e vano scala

Est: Via G. Marconi

Sud: Sub. 72 corte comune

Ovest: Sub. 15

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
CO	9	38	15	-	F/3	-	-	-
			33					
			38					
			39					

Indirizzo: Via G. Marconi, 57 - P.T.

Planimetria Catastale: Non è depositata la planimetria catastale in quanto unità immobiliare in costruzione

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0004377 del 26/01/2017

Deriva:) Dalla Particella 38 sub. 4, 7,8,9,10 per soppressione del 22/04/2014 Prot. RO0026831

Confini:) Nord: Sub. 16 e 71

Est: Sub. 14 e 40

Sud: Sub.72 - corte comune

Ovest: Sub. 72 - corte comune



Rapporto di stima ESEC. IMM.190/2023

LOTTO UNICO

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
CO	9	38	17	-	F/3	-	-	-
			44					

Indirizzo: Via G. Marconi, 57 - P.1

Planimetria Catastale: Non è depositata la planimetria catastale in quanto unità immobiliare in costruzione

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0004377 del 26/01/2017

Deriva:) Dalla Particella 38 sub. 4, 7,8,9,10 per soppressione del 22/04/2014 Prot. RO0026831

Confini:) Nord: Vuoto sulla Via G. Rossini

Est: Sub. 18

Sud: Sub.71- Vano scala comune

Ovest: Sub. 22 e vuoto sulla corte comune sub. 72

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
CO	9	38	19	-	F/3	-	-	-
			46					

Indirizzo: Via G. Marconi, 57 - P.1

Planimetria Catastale: Non è depositata la planimetria catastale in quanto unità immobiliare in costruzione

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0004377 del 26/01/2017

Deriva:) Dalla Particella 38 sub. 4, 7,8,9,10 per soppressione del 22/04/2014 Prot. RO0026831

Confini:) Nord: sub. 18

Est: Vuoto sulla Via G. Marconi

Sud: Sub.20

Ovest: Sub. 20, 18 e sub. 71 vano scala comune

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
CO	9	38	20	-	F/3	-	-	-
			37					

Indirizzo: Via G. Marconi, 57 - P.1

Planimetria Catastale:

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0004377 del 26/01/2017

Deriva:) Dalla Particella 38 sub. 4, 7,8,9,10 per soppressione del 22/04/2014 Prot. RO0026831

Confini:) Nord: sub. 19 e sub. 71 vano scala comune

Est: Vuoto sulla Via G. Marconi

Sud: Vuoto sulla corte comune sub. 72

Ovest: Sub. 21 e sub. 71 vano scala comune

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
CO	9	38	21	-	F/3	-	-	-
			51					

Indirizzo: Via G. Marconi, 57 - P.1

Planimetria Catastale: Non è depositata la planimetria catastale in quanto unità immobiliare in costruzione

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0004377 del 26/01/2017

Deriva:) Dalla Particella 38 sub. 4, 7,8,9,10 per soppressione del 22/04/2014 Prot. RO0026831

Confini:) Nord: sub. 22 e sub. 71 vano scala comune

Est: sub. 20 e sub. 71 vano scala comune

Sud: Vuoto sulla corte comune sub. 72

Ovest: Vuoto sulla corte comune sub. 72

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
CO	9	38	56	-	F/3	-	-	-

Indirizzo: Via G. Marconi, 57 - P.3

Planimetria Catastale: Non è depositata la planimetria catastale in quanto unità immobiliare in costruzione

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0004377 del 26/01/2017

Deriva:) Dalla Particella 38 sub. 4, 7,8,9,10 per soppressione del 22/04/2014 Prot. RO0026831



Rapporto di stima ESEC. IMM.190/2023

LOTTO UNICO

Confini:) Nord: Vuoto sulla corte comune sub. 72
 Est: sub. 57
 Sud: sub. 66 - corridoio comune
 Ovest: sub. 65

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
CO	9	38	57	-	F/3	-	-	-

Indirizzo: Via G. Marconi, 57 - P.3

Planimetria Catastale: Non è depositata la planimetria catastale in quanto unità immobiliare in costruzione

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0004377 del 26/01/2017

Deriva:) Dalla Particella 38 sub. 4, 7,8,9,10 per soppressione del 22/04/2014 Prot. RO0026831

Confini:) Nord: Vuoto sulla corte comune sub. 72
 Est: sub. 58
 Sud: sub. 67 - corridoio comune
 Ovest: sub. 57

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
CO	9	38	60	-	F/3	-	-	-

Indirizzo: Via G. Marconi, 57 - P.3

imetria Catastale: Non è depositata la planimetria catastale in quanto unità immobiliare in costruzione

Elaborato Planimetrico:

Deriva:) Dalla Particella 38 sub. 4, 7,8,9,10 per soppressione del 22/04/2014 Prot. RO0026831

Confini:) Nord: Sub. 59
 Est: Vuoto sulla corte comune sub. 72
 Sud: sub. 61
 Ovest: sub.68 - corridoio comune

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
CO	9	38	61	-	F/3	-	-	-

Indirizzo: Via G. Marconi, 57 - P.3

Planimetria Catastale: Non è depositata la planimetria catastale in quanto unità immobiliare in costruzione

Elaborato Planimetrico: Prot. 4377 del 26/01/2017

Deriva:) Dalla Particella 38 sub. 4, 7,8,9,10 per soppressione del 22/04/2014 Prot. RO0026831

Confini:) Nord: Sub. 68 - corridoio comune
 Est: sub. 60
 Sud: Vuoto sulla corte comune sub. 72
 Ovest: sub.62

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
CO	9	38	62	-	F/3	-	-	-

Indirizzo: Via G. Marconi, 57 - P.3

Planimetria Catastale:

Elaborato Planimetrico:

Deriva:) Dalla Particella 38 sub. 4, 7,8,9,10 per soppressione del 22/04/2014 Prot. RO0026831

Confini:) Nord: Sub. 69 - corridoio comune
 Est: sub. 61
 Sud: Vuoto sulla corte comune sub. 72
 Ovest: sub.63

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
CO	9	38	63	-	F/3	-	-	-

Indirizzo: Via G. Marconi, 57 - P.3

Planimetria Catastale: Non è depositata la planimetria catastale in quanto unità immobiliare in costruzione

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0004377 del 26/01/2017

Deriva:) Dalla Particella 38 sub. 4, 7,8,9,10 per soppressione del 22/04/2014 Prot. RO0026831



Rapporto di stima ESEC. IMM.190/2023

LOTTO UNICO

Confini:) Nord: Sub. 64
 Est: Sub. 62 e 69 - corridoio comune
 Sud: sub. 62
 Ovest: Vuoto sulla corte comune sub. 72

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
CO	9	38	65	-	F/3	-	-	-

Indirizzo: Via G. Marconi, 57 - P.3

Planimetria Catastale: Non è depositata la planimetria catastale in quanto unità immobiliare in costruzione

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0004377 del 26/01/2017

Deriva:) Dalla Particella 38 sub. 4, 7,8,9,10 per soppressione del 22/04/2014 Prot. RO0026831

Confini:) Nord: Sub. 56
 Est: Sub. 66 - corridoio comune
 Sud: sub. 64
 Ovest: Vuoto sulla corte comune sub. 72

Intestazione**Partita A**

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

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	
CO	9	38	29	-	b.c.n.c.	ai sub 11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26 - Passaggio pedonale
CO	9	38	66	-	b.c.n.c.	ai sub. 56 / 64 / 65
CO	9	38	67	-	b.c.n.c.	ai sub. 57 / 58/ 59
CO	9	38	68	-	b.c.n.c.	ai sub. 60/61
CO	9	38	69	-	b.c.n.c.	ai sub. 62/63
CO	9	38	70	-	b.c.n.c.	ai sub 11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65- Passaggio pedonale
CO	9	38	71	-	b.c.n.c.	ai sub. 17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65- Ingresso vano scala ascensore
CO	9	38	72	-	b.c.n.c.	ai sub. 11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65- stradello

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0004377 del 26/01/2017

Deriva:) Dalla Particella 38 sub. 4, 7,8,9,10 per soppressione del 22/04/2014 Prot. RO0026831

Dati catastali - Catasto terreni - Comune di Porto Viro

Intestazione**PARTITA 1**

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
CO	9	38	-	Ente Urb.	-	1136	0	0

Deriva:) Dalla fusione dei Mappali 38, 39 e 40 - Tipo Mappale Prot.- RO 0092692 DEL 13/07/2009, e successivo Tipo Mappale Prot. RO0025039 del 15/04/2014 per aggiornamento del sedime del fabbricato

Confini:) Nord: Via G. Rossini
 Est: Via G. Marconi
 Sud: Mappali 53, 828
 Ovest: Mappali 883,884,887



Conformità Catastale:

Trattandosi di fabbricato ancora in fase di costruzione le unità immobiliari sono censite come F/3 unità in corso di costruzione, le planimetrie definitive verranno depositate al completamento delle opere, mentre l'aggiornamento della mappa catastale è già stata eseguita con Tipo Mappale del 15/04/2014 già citato

Per quanto sopra **Si dichiara** la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE / ZONA)

<u>Caratteristiche :</u>	della zona	residenziale
	delle zone limitrofe	residenziale
<u>Area urbanistica:</u>		residenziale B3
<u>Attrazioni :</u>	paesaggistiche	Fiume Po - Parco del delta PO
	storiche:	
<u>Collegamenti:</u>	stradali:	S.S. 309 Romea Km. 2,00 - S.P. 41 Km. 1,50
	ferroviari / autolinee:	Linea Adria / Rovigo
<u>Servizi offerti:</u>	scolastici:	Scuole infanzia, primarie, secondarie di 1° e 2° grado
	bancari:	principali sportelli banacri
	sanitari:	Ospedale di Porto Viro - Abulatori medici di base e specialistici
	commerciali:	Negozi al dettaglio e Centri commerciali sulla Via Romea

3. STATO DI POSSESSO

Libero l'immobile si trova ancora in fase di costruzione, allo stato grezzo avanzato

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:

Alla data del deposito dell'elaborato peritale non sono trascritte altre limitazioni d'uso in capo all'esecutata

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

Ipoteca volontaria attiva

A favore

Contro

Derivante da:

Importo capitale:

Rogito Notaio

iscritto a Chioggia

Annotazione:

Quietanza e conferma

Annotazione:

Proroga durata

Annotazione:



Rapporto di stima ESEC. IMM.190/2023
LOTTO UNICO

Ipoteca volontaria attiva

A favore

Contro

Derivante da:

Importo capitale:

Rogito Notaio

iscritto a Chioggia

Annotazione:

4.2.2 PIGNORAMENTI

Pignoramento

A favore

Contro

Derivante da Verbale di pignoramento

4.2.3 ALTRE TRASCRIZIONI:

Dall'interrogazione del portale di Servizi di Pubblicità Immobiliari di Chioggia non sono emerse altre trascrizioni oltre a quelle sopraindicate

4.2.4 AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE IN ATTI:

Eseguito in data:

4.3 MISURE PENALI:

Dato non conosciuto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Unità immobiliare

Inserita in contesto condominiale

Spese:

Condominiali annue

Non conosciute perché non ultimato

Spese condominiali insolute nel biennio antecedente alla vendita:

/

Millesimi di proprietà:

571,831/1000

per ingressi pedonali e stradello (sub. 29/70/72)

535,42/1000

per ascensore, scale, atrio (sub. 71)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

L'edificio è a destinazione mista commerciale piano terra, direzionale piano primo, residenziale piano secondo, trattandosi di immobile di nuova costruzione con part comuni l'assolvimento delle condizioni relative alle barriere architettoniche è quello della visitabilità e accessibilità, il quale risulta assolto per la presenza dell'ascensore e dei percorsi pianeggianti del piano cortile, che però deve essere ultimato e l'ascensore messo in funzione.

Attestazione di Prestazione Energetica - A.P.E.

Non presente edificio non ultimato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs.42/04

Immobile non sottoposto a vincolo storico-monumentale

Certificato Prevenzione Incendi

Non Presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal 14/03/2012 ad oggi

Proprietario 1/1



LOTTO UNICO

Nota:) Gli immobili descritti all'Unità negoziale 1 della nota di trascrizione corrispondono alle attuali unità immobiliari: Sez.Urb. CO - Foglio 9 - particella 38 sub. 13 graffato ai sub. 31 e 43; Sez.Urb. CO - Foglio 9 - particella 38 sub. 14 graffato ai sub. 32, 40 e 41; Sez.Urb. CO - Foglio 9 - particella 38 sub. 15 graffato ai sub. 33,38 e 39; Sez.Urb. CO - Foglio 9 - particella 38 sub. 17 graffato al sub.44; Sez.Urb. CO - Foglio 9 - particella 38 sub. 19 graffato al sub. 46; Sez.Urb. CO - Foglio 9 - particella 38 sub. 20 graffato al sub.37; Sez.Urb. CO - Foglio 9 - particella 38 sub. 21 graffato al sub.51; Sez.Urb. CO - Foglio 9 - particella 38 sub. 56; Sez.Urb. CO - Foglio 9 - particella 38 sub. 57; Sez.Urb. CO - Foglio 9 - particella 38 sub. 60; Sez.Urb. CO - Foglio 9 - particella 38 sub.61; Sez.Urb. CO - Foglio 9 - particella 38 sub. 62; Sez.Urb. CO - Foglio 9 - particella 38 sub. 63; Sez.Urb. CO - Foglio 9 - particella 38 sub. 65; nonchè ai beni comuni non censibili censiti Sez.Urb. CO - Foglio 9 - particella 38 sub. 29 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 per effetto della variazione catatle Prot. RO026831 del 22/04/2014.

Gli immobili descritti all'Unità negoziale 2 della nota di trascrizione corrispondono, l'immobile 1 per effetto di variazione catastale Prot. RO026831 del 22/04/2014 viene soppresso e vengono costituiti gli immobili sopra descritti; l'immobile 2 per effetto di aggiornamento della mappa cata\$taale Prot- RO 0092692 DEL 13/07/2009 e Prot. RO026831 del 22/04/2014 viene unito alle particelle 38,39 e 40 assumendo l'attuale identificativo e consistenza, Particella 38.

L'unità negoziale 3, 4, 5, 6 non sono oggetto di perizia in quanto rappresentano i beni futuri

Dal 27/04/2004 al 14/03/2012

Proprietà 001/002 Bene personale

Proprietà 001/002 Bene personale

Atto Denuncia di Successione

Rogito Notaio in data

Rep. /

Registrato a in data

Trascritto a in data

Nota:) I beni caduti in successione sono: Mapp.le 38 sub. 1 - Mappale 39 sub 2 - Mappale 38 sub. 2 - Mappale 38 sub. 3 e Mappale 303 che corrispondono ai beni oggetto di perizia

Accettazione tacita di eredità

Dal 28/11/2008 al 14/03/2012

Proprietà 001/002 Bene personale

Proprietà 001/002 Bene personale

Atto

Rogito in data

Rep.

Trascritto a in data

NN°

Nota:) Gli immobili descritti all'unità negoziale 1, Mapp.le 39 sub.1 graffato al Mapp.le 403 e corte Mapp.le 40, corrispondono ai beni oggetto di perizia per effetto della variazione catastale Prot. RO0112334 del 27/08/2009 e Prot. RO026831 del 22/04/2014

Dal 09/02/1990 al 28/11/2008

Proprietà 001/001 Bene personale

Atto Divisione

Rogito in data

Rep.

Registrato a in data

Trascritto a in data

NN°



Nota:) I beni oggetto di divisione sono: Mapp.le 39 sub.1 graffato al Mapp.le 403 e corte Mapp.le 40 Dal 23/10/1990 al 27/04/2007

Proprietà 001/001 Bene personale C.F.
 Atto [redacted]
 Registrato a [redacted] in data [redacted] N° 4 [redacted]
 Trascritto a [redacted] in data [redacted] NN° [redacted]

Nota:) I beni caduti in successione sono: Mapp.le 38 sub. 1 - Mappale 39 sub 2 - Mappale 38 sub. 2 - Mappale 38 sub. 3 e Mappale 303 che corrispondono ai beni oggetto di perizia

7. PRATICHE EDILIZIE

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

Numero Pratica: 1545

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

per lavori di: Demolizione e ricomposizione architettonica per la realizzazione di un nuovo edificio commerciale, direzionale, residenziale con incremento volumetria ai sensi della L.R. 14/2009

rilasciata in data 16/04/2012

Conc. Ed. N° 1545

Inizio Lavori: 18/05/2012 Prot. 8283/2012

Nota:) Il Permesso di Costruire risulta scaduto ed i lavori non conclusi

Numero Pratica SUAP: [redacted]-09122016-1255

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

per lavori di: Rinnovo PdC n° 1545 DL 16/04/2012, Completamento opere e ampliamento della volumetria esistente per il recupero del sottotetto da destinarsi a locali di servizio

Non rilasciata

Nota:) Con comunicazione Prot. N° 26262 del 27/11/2019 il Comune di porto Viro emette **Parere sospensivo** al rilascio del nuovo titolo edilizio **evidenziando criticità legate anche anche al Permesso di Costuire già rilasciato** inerenti al calcolo del volume esistente dei fabbricati originari; in particolare segnala che il calcolo del volume esistente ante demolizione **NON** può conteggiare il volume del fabbricato privo del solaio di copertura identificato con il n° 4 nella tav. 2, pari a mc. 470.

7.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Il Permesso di Costruire N° 1545/2012 prevede la demolizione e ricomposizione architettonica di volumi esistenti, con ampliamento fino al 40% ai sensi della L.R. 14/2009 "Piano casa" oggi decaduta. In data 18/05/2012 la proprietà deposita l'inizio dei lavori, e successivamente in data 13/12/2016 Prot. 26262, a titolo edilizio scaduto, viene presentata richiesta di nuovo titolo edilizio per completamento di opera e aumento di volume fino al 80% ai sensi della L.R. 32/2013 "Piano casa Ter", oggi decaduta. A distanza di ben 3 anni dalla presentazione della richiesta, il comune di Porto Viro emette **parere sospensivo al rilascio**, in quanto l'aumento del volume fino all'80% deve essere calcolato sul volume originario e non su quello concesso con Pdc 1545/2012, e segnala altresì che dal volume esistente originario, ante demolizione, deve essere stralciato quello relativo all'edificio privo di copertura, **ma non annulla il titolo edilizio**. Si evidenzia altresì che alla richiesta di rinnovo del PdC per completamento dell'edificio, viene allegata documentazione fotografica attestante lo stato dei lavori al 2016, dalla quale si rileva che il piano sottotetto non era stato realizzato come pure gli intoncai interni ed esterni, l'impianto di riscaldamento a pavimento, i massetti, ecc. lavori che invece al momento del sopralluogo sono completati. Ne deriva che detti lavori sono



stati realizzati in totale assenza di titolo edilizio, essendo lo stesso scaduto. **Si può affermare che l'edificio, come oggi rilevato, è in difformità dal PdC N° 1545/2012**, sia per i lavori eseguiti a titolo scaduto che comportano l'aumento del volume dovuto all'utilizzo del sottotetto, sia per effetto dell'errato conteggio originario del volume esistente ante demolizione. **Si precisa che all'attualità entrambe le Leggi Regionali N° 14/2009 e N° 32/2013 non sono più applicabili in quanto scadute.**

Le difformità summenzionate e riefrite principalmente all'aumento di volume **non potrà essere sanato**, si dovrà procedere con la demolizione del volume in eccesso e dovrà essere presentata nuova richiesta per l'ultimazione dei lavori.

ONERI

I costi derivanti dalla demolizione del volume in eccesso non sono quantificabili con certezza, si ritiene di applicare una decurtazione calcolata in % sul valore di mercato determinato pari al:

20%

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

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

7.2 CONFORMITA' URBANISTICA

identificato sulle tavole del P.R.G. vigente
 Zona Urbanistica: **B** *Residenziale*
 Norme Tecniche Operative - N.T.O. Art. 22, che si allegano nel fascicolo allegati ed alle quali si rimanda integralmente
 Immobile 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 MISTE COMMERCIALI / DIREZIONALI / RESIDENZIALI

Trattasi di unità immobiliari allo stato grezzo avanzato poste al piano terra, primo e sottotetto di edificio costruito per fini misti, residenziali, direzionali e commerciali, su area già edificata previa demolizione totale di edifici preesistenti. La nuova costruzione è composta da n° 3 piani fuori terra oltre al sottotetto ad uso magazzini, dotato di ingresso, vano scala con ascensore e corte esterna ad uso comune. Le unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale sono così composte: Al piano terra n° 3 negozi commerciali dotati di antistanti aree cortilive esclusive, e di posti auto scoperti, ad eccezione di 1 negozio. Al piano Primo N° 4 unità ad uso ufficio ai quali sono collegati n° 4 posti auto al piano terra nella corte; Al piano sottotetto N° 7 vani ad uso magazzini.

Caratteristiche costruttive.

Murature: portanti Platea in c.a. / pilasti in c.a. / murature in porton
 tramezze non realizzate
Intonaci: Interni premiscelato rasato
 esterni civile rasato e tinteggiato
Solai: latero cementizio
Soffitto: latero cementizio
Tetto: latero cementizio
Manto di copertura: Non è stato possibile verificare quale tipologia posata a causa dell'altezza del fabbricato
Infissi: Finestre e Porte Finestre sono presenti solo le tapparelle in p.v.c.
 Porta d'ingresso assente
 Porte interne assente
Pavimenti: Piano terra assenti



LOTTO UNICO

Piano primo assenti

Impianti: *Elettrico* sottotraccia solo predisposto
contatore esterno sono previsti i vani contatori all'esterno dell'edificio

Nota:) *conformità* privo di dichiarazione di conformità ai sensi di legge

Riscaldamento: solo predisposto
Corpi scaldanti a pavimento
caldaia esterna predisposizione sui balconi
conformità privo di dichiarazione di conformità ai sensi di legge

Gli impianti non sono ultimati

Condizioni Generali dell'immobile:

L'immobile complessivamente versa in uno stato di conservazione Buono
sarà necessario procedere all'ultimazione dei lavori

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
Commerciale	183,00	1,00	183,00
Direzionale	222,00	1,00	222,00
Balconi	28,40	0,25	7,10
Magazzini	223,00	0,30	66,90
Aree esterne parcheggi / verde	159,30	0,15	23,90
Somma	815,70	Somma	502,90

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:



LOTTO UNICO

- a) immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.
- b) vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide il valore dell'immobile (se presente)
- 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, con destinazione multipla, commerciale, direzionale, l'ubicazione, la disposizione e l'ampiezza rappresentano una tipologia unica per il comune di Porto Viro, producendo una domanda circoscritta all'ambito produttivo e di investimento.

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

Metodo del Market Comparison Approach.

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 Si ritiene che il metodo di stima più indicato da applicarsi, in funzione della destinazione d'uso delle unità immobiliari, dello stato di costruzione dell'immobile, sia il Coast Approach - Costo di costruzione- come determinato nella Tabella che si allega

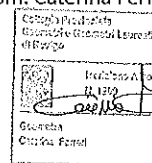
Valore complessivo intero		€ 425.000,00
Valore complessivo quota	1/ 1	€ 425.000,00
9.3 Adeguamenti e correzione della stima		
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)		-€ 63.750,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:		€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale		€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia		-€ 85.000,00

9.4 Prezzo base d'asta del lotto		
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:		€ 276.250,00
Valore arrotondato		€ 277.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":		€ 277.000,00

Allegati: 1) Documentazione fotografica; 2) Documentazione Ipotecaria; 3) Documentazione catastale; 4) Documentazione Urbanistica - Già depositati in data 12/06/2024

Canaro, lì 3 ottobre 2024

L'Esperto alla stima - Geom. Caterina Ferrari



TRIBUNALE DI ROVIGO - ESEC. IMM. 190/2023

DATI	
superficie lotto [mq]	1136
prezzo unitario terreno [€/mq]	70
costo per la demolizione	0
Valore terreno	€ 79.520
Rapporto complementare	18,71%

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 raggugliato	
Commerciale	183,00	€ 1.500,00	1,00	€ 1.500,00	€ 274.500,00
Direzionale	222,00	€ 1.500,00	1,00	€ 1.500,00	€ 333.000,00
Balconi	28,40	€ 1.500,00	0,25	€ 375,00	€ 10.650,00
Magazzini	223,00	€ 1.500,00	0,30	€ 450,00	€ 100.350,00
TOTALE SUP.	656,40				
AREA ESTERNA	1.136,00	70	1,00	70,00	€ 79.520,00
Totale costo di costruzione a nuovo					€ 798.020,00

	percentuale	importo
Oneri per costruzione e urbanizzazione	1%	€ 7.980,20
Progettazione, DL, spese ed oneri vari	5%	€ 39.901,00
Totale oneri		€ 47.881,20
Profitto del promotore(%)	2%	€ 15.960,40

Costo costruzione		€ 861.861,60
-------------------	--	--------------

CATEGORIE D'OPERA	%			
Opere murarie(€)	60,00%		€ 478.812,00	
Impianti(€)	20,00%		€ 159.604,00	
Rifiniture(€)	20,00%		€ 159.604,00	
Risultato(€)	100,00%		€ 798.020,00	

OBSOLESCENZA FUNZIONALE ELIMINABILE			perc.
Opere murarie(€)	€ 287.287,20	60%	
Impianti(€)	€ 95.762,40	60%	
Rifiniture(€)	€ 95.762,40	60%	
Deprezzamento OBS. FUNZ. ELIM. (€)	€ 478.812,00		

FORMULA	
deprez. Lineare	a
deprez. UEC	b
deprez. som.anni	c

DEPERIMENTO FISICO E OBSOLESCENZA FUNZIONALE INELIMINABILI	Categoria di lavoro: OPERE MURARIE		
C = Costo di costruzione a nuovo(€)		€ 191.524,80	
valore residuo (%)		0%	
n = Vita economica(anni)		50	
t = Vetustà media(anni)		10	Formula
Deprezzamento OP.MUR. (€)		€ 38.304,96	a

DEPERIMENTO FISICO E OBSOLESCENZA FUNZIONALE INELIMINABILI	Categoria di lavoro: IMPIANTI		
C = Costo di costruzione a nuovo(€)		€ 63.841,60	
valore residuo (%)		0%	
n = Vita economica(anni)		20	
t = Vetustà media(anni)		0	Formula
Deprezzamento IMP. (€)		€ 0,00	a

DEPERIMENTO FISICO E OBSOLESCENZA FUNZIONALE INELIMINABILI	Categoria di lavoro: RIFINITURE		
C = Costo di costruzione a nuovo(€)		€ 63.841,60	
valore residuo (%)		0%	
n = Vita economica(anni)		25	
t = Vetustà media(anni)		0	Formula
Deprezzamento RIF. (€)		€ 0,00	a

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

VALORE STIMATO(€)	
Valore del terreno(€)	€ 79.520,00
Costo di costruzione(€)	€ 861.861,60
Totale deprezzamenti(€)	€ 517.116,96

VALORE FINALE(€)	€ 425.000,00
------------------	--------------

