

STUDIO TECNICO-AMMINISTRATIVO FINOTELLI
di Finotelli Geom. Alessandro
viale D. Piva n. 33 – 45100 Rovigo

AGGIORNAMENTO DEL 07.02.2025

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **41/2024**

data prossima udienza: 12.07.2024 ore 10,30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **IVG Rovigo**



ELABORATO PERITALE DI VALUTAZIONE

Lotto 1 – abitazione, edifici strumentali e corte

Lotto 2 – terreni agricoli

Esperto alla stima: Geom. Alessandro Finotelli
Codice fiscale: FNTLSN72M19H620E
Partita IVA: 01015080292
Studio in: Viale Domenico Piva, 33 - 45100 Rovigo
Via G. Marconi n. 51/C – 35040 S.Elena (PD)
Telefono: 349 5708634
Email: alessandro.finotelli@gmail.com
Pec: alessandro.finotelli@geopec.it



Lotto 1 – Plesso rurale composto da abitazione, edifici strumentali e corte annessa
Lotto 2 – Terreni agricoli
il tutto sito in Comune di Lendinara (RO), frazione Saguado, via Crosara n. 24

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

Plesso rurale composto da abitazione, edifici strumentali e corte annessa (Lotto 1) e terreni agricoli (lotto 2) a Lendinara, frazione Saguado, provincia di Rovigo, via Crosara n. 24

Quota e tipologia del diritto

*** 1/1 in regime di separazione dei beni**

Cod. Fiscale:

LOTTO 1

Identificato al catasto Fabbricati:

, prop. 1/1 in regime di separazione dei beni:

- foglio 2, particella 133, subalterno 3, indirizzo Via Crosara, 12, piano T-1, comune Lendinara, Sezione LE, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 7,5, rendita €. 348,61;
- foglio 2, particella 393, indirizzo Via Crosara, piano T, comune Lendinara, Sezione LE, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, rendita €. 290,51;
- foglio 2, particella 133, subalterno 8, indirizzo Via Crosara, piano T, comune Lendinara, Sezione LE, categoria D/10, rendita €. 384,00;
- foglio 2, particella 133, subalterno 10, indirizzo Via Crosara, 24, piano T, comune Lendinara, Sezione Le, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 38, rendita €. 35,33.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: **ENTE URBANO**, comune Lendinara, sezione censuaria Lendinara, foglio 2, particella 133, qualità ente urbano, superficie catastale Ha. 00.15.41;

Confini: Nord: mapp. 236 e 393- Est: mapp. 236 - Sud: via Crosara - Ovest: mapp. 397; salvis

Note: Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge l'edificio censito all'Urbano col mapp. 133.

Intestazione: **ENTE URBANO**, comune Lendinara, sezione censuaria Lendinara, foglio 2, particella 393, qualità ente urbano, superficie catastale Ha. 00.02.02;

Confini: Nord, Est e Sud: map. 236 - Ovest: mapp. 397; salvis

Note: Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge l'edificio censito all'Urbano col mapp. 393.



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 41/2024 (aggiornamento 07.02.2025)

Intestazione: *prop. 1/1 in regime di separazione dei beni: -

- Lendinara /LE, foglio 2, particella 397, qualità orto, classe 2, superficie Ha. 00.17.31, reddito agrario €. 16,09, reddito dominicale €. 25,34;

Confini: Nord: mapp. 393 e 394 – Est: mapp. 393 e 133 – Sud: via Crosara– Ovest: mapp. 264; salvis.

Nord: trattasi di appezzamento di terreno annesso ai fabbricati e posto ad ovest rispetto ad essi, con accesso diretto da via Crosara e che rappresenta di fatto una corte piantumata e a verde dell'abitazione.

LOTTO 2

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: *prop. 1/1 in regime di separazione dei beni: -

- Lendinara /LE, foglio 2, particella 394, qualità orto, classe 2, superficie Ha. 00.41.73, reddito agrario €. 38,79, reddito dominicale €. 61,10;

Confini: Nord: mapp. 401 – Est: mapp. 132 – Sud: mapp. 393 e 397 – Ovest: mapp. 264; salvis.

Nord: trattasi di appezzamento di terreno annesso ai fabbricati e posto a nord rispetto ad essi, con accesso da via Crosara attraverso il mappale 397 oppure attraverso il mappale 264.

- Lendinara /LE, foglio 2, particella 264, qualità semin.arbor., classe 3, superficie Ha. 00.74.92, reddito agrario €. 36,76, reddito dominicale €. 44,25;

Confini: Nord: mapp. 401 – Est: mapp. 394 e 397 – Sud: via Crosara – Ovest: mapp. 267 e 268; salvis.

Nord: trattasi di appezzamento di terreno posto nelle vicinanze e ad ovest dei fabbricati con accesso diretto da via Crosara (larghezza passaggio circa ml. 4,50) ed altresì attraverso la corte degli edifici di cui al lotto 1.

Conformità catastale:

LOTTO 1

Dal sopralluogo del maggio 2024, sono emerse le seguenti difformità:

* mappale 133 sub. 3: rispetto alla planimetria catastale in atti, risalente al 1994, si riscontra un'unica difformità sostanziale, relativa alla destinazione d'uso dell'ex vano caldaia ora locale abitabile;

* mappale 393: la planimetria catastale del 2007, ad oggi vigente, palesa talune discrepanze rispetto a quanto rivenuto in loco col sopralluogo del maggio 2024. In particolare si rileva la mancanza del muretto divisorio tra disimpegno e ingresso-soggiorno, alcune modifiche/adeguamenti alle forometrie interne ed esterne, la presenza di un caminetto nell'ampio open-space presente. Stante l'esiguo apporto in termini di valore di dette opere alla costruzione, si prevede la messa in pristino delle



stesse.

* mappale 133 sub. 8: sono state rilevate variazioni soprattutto a livello forometrico per le quali, in considerazione dello scarso apporto in termini di valore al lotto ed in considerazione delle spese di regolarizzazione, si prevede la rimozione con messa in pristino dello stato originario. Si segnala comunque altresì il tamponamento della porta di collegamento tra il ricovero prodotti agricoli e l'antistante ingresso; contemporaneamente è stata realizzata una porta in tale locale di ricovero ed una finestra. Per tali variazioni, come già sottolineato, si prevede la messa in pristino dello stato autorizzato.

* mappale 133 sub. 10: la costruzione è stata variata per quel che concerne l'originario uso, oltre a modifiche sia interne che esterne. Buona parte di tali difformità sono state aggiornate dallo scrivente con la produzione di nuovo accatastamento nel 2010. Per una recente forometria di finestra, eseguita dopo l'aggiornamento catastale prodotto, si prevede la chiusura e messa in pristino dello stato pregresso.

LOTTO 2

*mappale 394: in loco è presente un manufatto ad uso serra costituito da una gettata in calcestruzzo e struttura metallica con tamponamento in pvc. Stante il modesto apporto di valore al bene, si prevede la radicale rimozione del medesimo.

Si precisa dunque che durante il sopralluogo del maggio 2024, gli immobili nel complesso non risultavano conformi alla situazione catastale in atti; alla rimozione e messa in pristino dello stato pregresso, potrà essere attestata la rispondenza.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un piccolo complesso in ambito rurale composto da edifici a servizio dell'attività agricola con corte pertinenziale, a circa 3 Km dal centro di Lendinara, tra le frazioni di Sagueto e Campomarzo.

Caratteristiche zona: periferica.

Area urbanistica: rurale.

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

Servizi offerti dalla zona: -

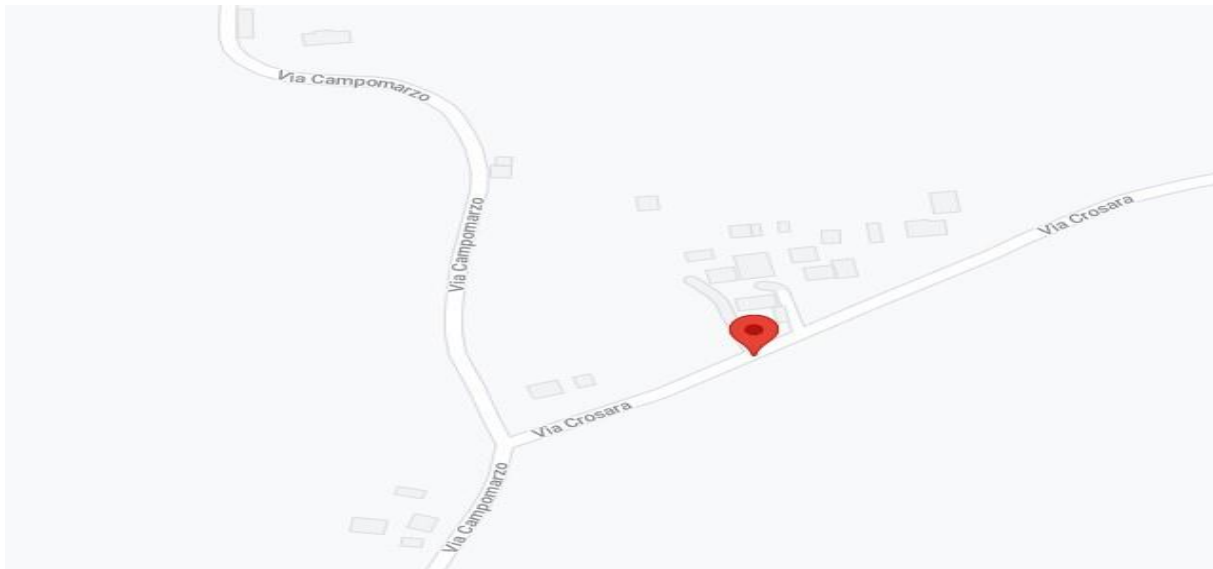
Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Lendinara a 3 Km.

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A31, casello di Badia Polesine, a 7 Km.



3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili risultano occupati dal soggetto esecutato con la propria famiglia. Presso l'Agenzia delle Entrate (ex Registro) è stata eseguita idonea ricerca, che ha prodotto la seguente replica da parte dell'ufficio: "Dall'esame della banca dati dell'Anagrafe Tributaria in data odierna si comunica che a nome del e con decorrenza anno d'imposta 2021 non sono presenti locazioni preliminari e comodati in qualità di dante causa".

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:

Non conosciute o non rilevabili.



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 41/2024 (aggiornamento 07.02.2025)

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Non conosciute o non rilevabili

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciute o non rilevabili

4.1.4 Altre limitazioni d'uso o vincoli:

- **Vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Lendinara** a firma del Dr., in data 07.04.2005 rep., registrato a Rovigo il 11.04.2005 al n. 254 vol. 2 ed ivi trascritto in data 15.04.2005 al n.ri RG. Trattasi di vincolo di destinazione d'uso in zona classificata a verde agricolo (secondo l'art. 6 della L.R. 24/1985), contro, gravante sui terreni al foglio 2, mappali 133 e 265.

- **Domanda Giudiziale introduttiva di Divisione** a favore di contro; Derivante da: introduttivo di divisione (art. 600 c.p.c.); A rogito di Tribunale di Rovigo in data rep. 3449, trascritto a Rovigo in data ai nn. RG 4273 RP 2651. Riferito a Lendinara, fg. 2, mapp. 133 sub. 3-8-10, mapp. 393 (fabbricati) e mapp. 231, 274, 394, 397, 133, 393.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale a favore con sede a Rovigo contro; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: A rogito del Giudice di Pace di Rovigo in data rep.; Iscritta a Rovigo in data ai nn. RG RP

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di con sede contro; Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZARIO U.N.E.P. ROVIGO in data 14.03.2024 rep. trascritto a Rovigo in data 21.03.2024 ai nn. RG RP

L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' RIPORTATA SULLA SCORTA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE PRODOTTA NEL FASCICOLO, ED AGGIORNATA SUCCESSIVAMENTE DALLO SCRIVENTE

4.2.3 Altre trascrizioni:

-

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:



4.3 Misure Penali

Non conosciute

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non conosciute

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non conosciute

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non conosciute.

Millesimi di proprietà: Non conosciuti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO (presenza di dislivelli)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica: Non riscontrata

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: prop. 1/1 in

regime di separazione dei beni, dal 08.11.2023 e dal 04.06.2021 (mapp. 264) ad oggi in forza di: a) atto di compravendita a firma della del, trascritto a Rovigo il 11.06.2021 ai n.ri 4797/3603 (per quel che riguarda il mappale 264); b) decreto di trasferimento del Tribunale di Rovigo in data 08.11.2023 rep. 711, ivi trascritto il ai n.ri (per quel che riguarda I mappali 133, 393, 394 e 397).

Titolare/Proprietario:, prop. 1/3, prop. 1/3 –, prop. 1/3, dal 18/09/1994 all'08/11/2023 in forza di atto di denuncia di Successione registrata a Badia Polesine il 10/12/1994 al n. 348 vol. 152, trascritto a Rovigo in data 17/02/1995 ai n.ri RG 1373 RP 1035. Beni acquisiti: Lendinara, fg. 2, mapp. 133, 134, 231, 274, 265 (terreni) e mapp. 133 s. 2-3-4 (fabbricati).

Titolare/Proprietario: prop. 1/1 dal 29/04/1993 al 18/09/1994, in forza di atto di compravendita a rogito di (Lendinara), in data 29/04/1993 rep. 5867. Beni: Lendinara, fg. 2, mapp. 265 (ex mapp. 221/b).



Titolare/Proprietario:, prop. 1/1 da data anteriore al ventennio al 18/09/1994, in forza di atto di divisione immobiliare a rogito), in data, registrato a Badia Polesine il al n. 733 vol. 94 e trascritto a Rovigo, in data, ai nn. RG RP Beni: Lendinara, fg. 2, mapp. 133/a (ora 133), 134, 132/d (ora 231).

Titolare/Proprietario:—,

, proprietari da data anteriore al ventennio sino al 26/06/1974, in forza di Successione in morte di e deceduto a Lendinara) registrata a Lendinara il 30/08/1957 al n. 86 vol. 86 e trascritto a Rovigo, in data, ai nn. RG RP Beni: Lendinara, fg. 2, mapp. 132, 133, 134, 164.

SI PRECISA CHE LA CRONISTORIA DEI PASSAGGI AL VENTENNIO E' STATA RICOSTRUITA CON L'AUSILIO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE FORNITA AL SOTTOSCRITTO ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE N. 839/1968

Intestazione

Tipo pratica: Licenza di Costruzione rilasciata il 28.10.1968

Per lavori: costruzione fabbricato urbano ad uso abitazione

Presentazione pratica n. 266/68-320

Note: abitabilità n. 713 del 19.07.1977

- Numero pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE N. 2128/1974

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di Costruzione rilasciata il

Per lavori: costruzione capannone ad uso ricovero attrezzi agricoli

Presentazione pratica n. 199/1974 prot. 5861/1974

Riferito a: Lendinara, fg. 2, map. 133-134-231

- Numero pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE N. 2214/1975

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di Costruzione rilasciata il Per lavori:

costruzione recinzione

Presentazione pratica n. 11/75-398

Riferito a: Lendinara, fg. 2, mapp. 134

- Numero pratica: C.E. n. 159/1977



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 41/2024 (aggiornamento 07.02.2025)

Intestazione: Tipo pratica: Concessione

Edilizia

Per lavori: modifica ed ampliamento di fabbricato rurale

Presentazione in data 27/07/1977 al n. di prot. 18

Rilascio in data 19/08/1977 al n. di prot. 159

- Numero pratica: C.E. IN SANATORIA N. 4459/1986

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L. 28.02.85 n. 47)

Per lavori: sanatoria per costruzione fabbricato da adibire ad attività artigianale

Presentazione in data al n. di prot. 1117

Rilascio in data 09/09/1994 al n. di prot. 4459

All'interno della pratica è presente la richiesta di agibilità depositata a Lendinara il 09.12.1994, ma non il relativo certificato.

- Numero pratica: C.E. A SANATORIA N. 5064/1986

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia a Sanatoria (art. 13 L. 28.02.'85 n. 47)

Per lavori: modifica agli elaborati grafici inerenti la costruzione di un fabbricato da adibire ad attività artigianale

Presentazione in data al n. di prot. 1117 Rilascio in data

20/10/1995 al n. di prot. 5064

Abitabilità/agibilità non rilasciata. Riferito a: Lendinara, fg. 2, mapp. 133.

- Numero pratica: RICHIESTA DI C.E. Prot. 11115/1993

Intestazione

Tipo pratica: richiesta di Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato rurale ad uso ricovero attrezzi agricoli

Presentazione in data 30/07/1993 al n. di prot. 11115.

Nè la C.E. nè l'agibilità è stata rilasciata. Riferito: Lendinara, fg. 2, mapp. 133, 134, 265, 236.

- Numero pratica: P.C. A SANATORIA N. 799/1997

Intestazione:

Tipo pratica: condono edilizio LR 47/85 rilasciato il 24.10.1997

Per lavori: costruzione manufatto ad uso deposito attrezzi agricoli.

Riferito: Lendinara, fg. 2, mapp. 133. Busta condono n. 37 – prot. 3340/95.

- Numero pratica: P.C. A SANATORIA N. 800/1997

Intestazione: Tipo pratica: condono edilizio LR 47/85

rilascio 24.10.1997

Per lavori: costruzione di un manufatto ad uso magazzino per attività artigianale (laboratorio di maglieria).

Riferito: Lendinara, fg. 2, mapp. 133. Busta condono n. 38 – prot. 3341/95.



- Numero pratica: RICHIESTA DI P.C. Prot.

1005/2005 Intestazione: Tipo pratica: richiesta di

Concessione Edilizia Per lavori: costruzione
annesso rustico

Presentazione in data al n. di prot. 1005

Il permesso di costruire e l'agibilità non sono state rilasciate e la pratica è stata abbandonata giacchè incompleta. Riferito: Lendinara, fg. 2, mapp. 133 e 265.

- Numero pratica: PC n. 319/2005, intestazione, per lavori di costruzione di un annesso rustico. Presentazione in data 15.02.2005 al prot. P/05/012/V01 con rilascio il 02.08.22005 al n. 319. L'agibilità non è presente all'interno della pratica. Rif.: Lendinara, fg. 2, mapp. 133.

- Numero pratica: Permesso in Sanatoria n. 799/2007, intestazione:, per lavori di costruzione di un manufatto ad uso deposito attrezzi agricoli. Pratica presentata il 28.02.1995 prot. 3340, rilasciata il 24.10.2007 al n. 799, priva di agibilità. Rif.: Lendinara, foglio 2, mapp. 133.

- Numero pratica: Permesso in Sanatoria n. 800/2007, intestato a per Sanatoria (ex L. 724/2004): costruzione di un manufatto ad uso magazzino per attività artigianale (laboratorio di maglieria). Presentata il 28.02.1995 prot. 3341 e rilasciata il 24.10.2007 prot. 800. Agibilità non presente. Riferimento: Lendinara, fg. 2, mapp. 133.

DESTINAZIONE URBANISTICA: nel piano regolatore vigente, in forza di adeguamento della Del. G.R. Veneto n. 2850 del 04.10.2005, gli immobili ricadono in zona E2 sottozona agricola.

7.1 Conformità edilizia:

Plesso rurale composto da edificio residenziali e ricoveri, con corte annessa, terreno, il tutto a Sagedo (Lendinara-RO), via Crosara n. 24.

Quanto riscontrato in difformità può essere riassunto come segue:

LOTTO 1

* mappale 133 sub. 3: non è stata riscontrata pratica edilizia inerente il cambio di destinazione d'uso dell'originario locale ad uso caldaia/c.t.;

* mappale 393: l'unità ha subito una vera e propria ristrutturazione ad adeguamento, con risanamento delle murature. Sono evidenti alcune discrepanze rispetto alle pratiche edilizie riscontrate inerenti a modifiche interne non strutturali ed a forometrie;

* mappale 133 sub. 8: sono state rilevate variazioni soprattutto a livello forometrico per le quali, in considerazione dello scarso apporto in termini di valore al lotto ed in considerazione delle spese di regolarizzazione, si prevede la rimozione con messa in



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 41/2024 (aggiornamento 07.02.2025)

pristino dello stato originario. Si segnala comunque altresì il tamponamento della porta di collegamento tra il ricovero prodotti agricoli e l'antistante ingresso; contemporaneamente è stata realizzata una porta in tale locale di ricovero ed una finestra. Per tali variazioni, come già sottolineato, si prevede la messa in pristino dello stato autorizzato.

* mappale 133 sub. 10: la costruzione è stata variata per quel che concerne l'originario uso, oltre a modifiche sia interne che esterne. Buona parte di tali tali difformità sono state aggiornate dallo scrivente con la produzione di nuovo accatastamento nel 2010, ma necessitano di sanatoria comunale. Per una recente forometria di finestra, eseguita dopo l'aggiornamento catastale prodotto, si prevede la chiusura e messa in pristino dello stato pregresso.

LOTTO 2

*mappale 394: in loco è presente un manufatto ad uso serra costituito da una gettata in calcestruzzo e struttura metallica con tamponamento in pvc. Stante il modesto apporto di valore al bene, si prevede la radicale rimozione del medesimo.

Al fine della regolarizzazione delle opere per le quali si prevede una sanatoria, occorre inoltrare idonea pratica (o idonee pratiche) al comune di Lendinara, concordano tempistiche e modalità operative, stante la molteplicità di unità presenti, anche con destinazioni e tipologia differenti. Si ipotizza in via assolutamente indicativa un importo pari ad €. 7.000,00 (in forma cautelativa), per la regolarizzazione delle stesse (sanzioni amministrative, diritti di segreteria e pratica/e di un tecnico libero professionista).

7.2 Descrizione immobili:

Trattasi di un complesso rurale con corti annesse e terreni agricoli, il tutto sito in Lendinara, frazione Saguado, via Crosara n. 24.

LOTTO 1

Il plesso è composto da: - abitazione (mapp. 133 sub. 3): ingresso, pranzo, soggiorno, disimpegno, cucina, ex locale caldaia ad uso disbrigo, servizio igienico, disimpegno, n. 3 vani letto, corridoio – abitazione (mapp. 393): ingresso-soggiorno, cucinino, disimpegno, ripostiglio, n. 2 letto, bagno, locale caldaia – Capannone agricolo (mapp. 133 sub. 8): n. 2 locali ad uso ricovero attrezzi e prodotti agricoli ed un ufficio annesso – Magazzino (mapp. 133 sub. 10): ricovero attrezzi agricoli e vano tecnico. Il tutto è comprensivo di aree cortilive annesse (mapp. 394 e 397). I fabbricati si sviluppano al piano terra e primo. Strutture verticali in muratura (abitazioni), blocchi di cemento (capannone), materiale plastico (magazzino sub. 10). I solai sono in latero-cemento (abitazione sub. 3). La copertura è in latero-cemento per l'abitazione mapp. 133/3 e con struttura in ferro quella



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 41/2024 (aggiornamento 07.02.2025)

dell'abitazione mapp. 393, metallo ed amianto quella del capannone e pvc nel magazzino. Gli infissi esterni hanno telaio in alluminio (le due abitazioni), mentre quelli interni sono in legno e vetro semplice con porte interne in legno tamburato (abitazione sub. 3); legno e vetrocamera (abitazione mapp. 393); telaio in ferro e vetro (capannone e magazzino). La pavimentazione esterna prevalente presenta sterrato, piantumazioni e camminamenti in cls; recinzione perimetrale. I pavimenti interni sono i seguenti: abitazione mapp. 393 in gres similcotto, abitazione sub. 3 in ceramica ovunque e scala rivestita in graniglia di marmo, capannone con cls battuto (zona ricovero attrezzi), similcotto (ufficio), terreno battuto (ricovero prodotti), il magazzino sub. 10 è finito con del cls battuto. Il portone di accesso al lotto è metallico scorrevole. L'impianto elettrico è sottotraccia. L'impianto termoidraulico è autonomo. I termosifoni sono in acciaio (abitazione mapp. 393); nel vano c.t. è presente una caldaia marca Baxi. Termosifoni in ghisa e stufa (m. 133 sub. 3). Per entrambe gli impianti il sottoscritto non ha reperito alcuna certificazione di conformità: dovranno quindi essere verificati e testati da tecnico abilitato.

LOTTO 2

I due terreni agricoli oggetto di valutazione in occasione degli ultimi sopralluoghi eseguiti risultavano rassodati e pronti alla piantagione, comunque coltivati.

Entrambe gli appezzamenti hanno forma rettangolare allungata.

La particella 264, confinante direttamente con via Crosara, separata dalla pubblica via solamente da un fossato, palesa un accesso in terreno battuto della larghezza di circa ml. 4,50 posto a ridosso della recinzione di confine ovest del mappale 397; l'altro terreno, mapp. 394, non ha accesso diretto alla pubblica via Crosara, ma può essere raggiunto mediante il citato passaggio ubicato sul mappale 264.

1. Quota e tipologia del diritto 1/1 in regime di separazione dei beni

Superficie complessiva di circa mq 395 (fabbricati di cui al Lotto 1)

E' posto al piano: terra e primo

LOTTO 1 – Valorizzazione dei beni

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle varie superfici di seguito indicati è stato desunto mediante quanto previsto dall'edizione 2015 delle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI e recepite nella IV edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e, quindi, tradotte nel "Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. Il valore di riferimento preso in considerazione dal sottoscritto è la superficie lorda comprensiva dunque di tutte le tramezzature e divisori interni sino ad uno spessore



massimo di cm. 50, e di tutte le murature perimetrali con metà di quelle di confine (il tutto pertanto assimilabile alla superficie commerciale). I coefficienti di ponderazione degli accessori sono i seguenti: garage 50%, porticati e tettoie 35%, ripostigli esterni/sottotetti/accessori assimilabili a verande o tettoie chiuse o terrazzamenti 25%, cantina 60%, seminterrato o interrato 60%, giardino o corte scoperta esterna 10%, balconi 35%.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore attuale di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali l'ubicazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, le peculiarità del tipo di immobile e degli altri fattori determinanti ed incidenti ai fini della stima. Il tutto finalizzato a stabilire il più probabile valore di mercato del bene che, secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 - R.1.2) il valore di mercato è definito come segue: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate-Territorio di Rovigo (ex Catasto); Agenzia delle Entrate-Pubblicità Immobiliare di Rovigo (Ex Conservatoria); Agenzia delle Entrate di Rovigo (Ex Registro); Ufficio tecnico di Lendinara; Altre fonti di informazione: reali compravendite immobiliari certificate (sito stimaticity).

8.3 Valutazione corpi:

I comparabili utilizzati dallo scrivente, sono relativi ad immobili simili come caratteristiche a quello oggetto di valutazione ed oggetto di atti di trasferimento redatti negli ultimi 48 mesi o comunque di data recente e sono relativi alle sole unità abitative in quanto in loco sono comunque limitatamente, ma diffusi, gli scambi a carattere residenziale. Sono in questa tabella riepilogativa riportati I calcoli parametrici utilizzati dallo scrivente al fine della scrematura e correzione del valore finale utilizzato quale base per la presente relazione peritale di stima. Al fine di un adeguamento al metodo di calcolo estimativo il più possibile certo si è proceduto allo scorporo di tutti I blocchi di superficie che compongono l'abitazione, cosiccome riportati negli atti di compravendita rinvenuti ed utilizzati quali comparabili



immobiliari. Il sottoscritto perito poi sottolinea che è in possesso della qualifica di certificatore immobiliare REV e che gli atti di trasferimento reperiti fanno riferimento e reali compravendite desunte dal sito Stimatrixcity, la quale società ha emesso specifico certificato di attendibilità nei confronti dello scrivente per la qualità dei dati reperiti ed utilizzati per la determinazione del più probabile valore di mercato della presente perizia di stima, stanti tutte le variabili del caso indirizzabili soprattutto quest'anno all'anomalia del mercato immobiliare a tutti i livelli a causa dell'emergenza sanitaria mondiale da Covid-19. Non vengono presi in considerazione i valori OMI nazionali, se non per un eventuale raffronto conformativo a quanto emergerà dall'ausilio dei comparabili immobiliari, in quanto ritenuti dall'attuale giurisprudenza come mero dato da associare come verifica a quelli reali. Inoltre tali valori OMI forniscono dei supporti numerici " fascia", senza entrare nel merito specifico delle condizioni dell'immobile e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del medesimo. Tuttavia tali valorizzazioni, desumibili dal portale dell'Agenzia delle Entrate, rappresentano certamente un canale rafforzativo in caso di elaborato peritale redatto secondo la corretta metodologia prevista dall'organo internazionale TEGOVA, del quale lo scrivente fa parte, essendo in possesso di idonea abilitazione REV, all'uopo conseguita.

STIMA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH) CON CON N. 2 COMPARABILI RILEVATI PER MEZZO DI REALI COMPRAVENDITE (PORTALE STIMATRIXCITY)

Prezzo caratteristiche	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
	Abitazione in via Campomarzo in categoria A/3 cl. 1 (atto di C/V Dr. Doro S.del 29.10.18 rep. 48028 – fg. 2, m. 207 s. 1-2)	Abitazione in via Don. L. Sturzo categoria A/3 cl. 2 (atto di decr.trasf.Trib. Rovigo rep. 519/19 cron. 134/19, El 281/16 – fg. 9 m. 477 sub. 2-9)	Abitazioni in via Crosara n. 24 (foglio 11, mappale 133, sub. 3 e mapp. 393)
Prezzo Totale PRZ (€).	3.000,00	45.000,00	dato incognito
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie principale SUP (mq.)	90,00	86,50	203,00
Balconi BAL (mq)	-	-	-



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 41/2024 (aggiornamento 07.02.2025)

Terrazza TER (mq)	-	27,00	-
Cantina CAN (mq)	-	-	-
Autorimessa BOX (mq)	22,00	40,00	-
Altre superf. XXX (mq)	-	-	-
Superf. Esterna SUE (mq)	80,00	-	2.311 (mapp. 393 mq. 80, mapp. 397 mq. 1731, mapp. 133 mq. 500)
Servizi SER (n)	1	1	2
Riscald. Auton. RIA (0-1)	0	1	1
Riscald. Centr. RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	0	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	1	1
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1
Stato manutenzione esterno STME (n)	0	1	1
Stato manutenzione interno STIMI (n)	0	1	1
p (DAT)/PRZ/annuale	0,020		
p (BAL)/p (SUP)	0,300		
p (TER)/p (SUP)	0,500		
p (CAN)/p (SUP)	0,300		
p (BOX)/p (SUP)	0,500		
P (SUE)	Da 0,050 a 0,100		
p (XXX)/p (SUP)	0,500		
p (LIV)/PRZ	0,010		
Rapporto complementare area edificata/edificabile	0,000		
Prezzo medio area edificabile (€/mq)	0,000		
Costo interventi di manutenzione esterna (€.)	0,000		



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 41/2024 (aggiornamento 07.02.2025)

Costo interventi di manutenzione interna (€.)	0,000
---	-------

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

COMPARABILE A (SUP) – mq. Commerc.	105,00
COMPARABILE B (SUP) – mq. Commerc.	120,00
SUBJECT (SUP) – mq. Commerc.	434,1

CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE

COMPARABILE A – PREZZO MEDIO €.	28,57
COMPARABILE B - PREZZO MEDIO €.	375,00
PREZZO MARGINALE SUP. PRINCIP. €. (pSUP)	28,57

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

PREZZO MARGINALE	p (...) RIF.COMP. A	P (...) RIF.COMP. B
p (DAT) (€/mese)	5,00	75,00
p (SUP) (€/mq)	28,57	28,57
p (BAL) (€/mq)	0	0
p (TER)/p(SUP) (€/mq)	14,28	14,28
p (CAN)/p(SUP) (€/mq)	0	0
p (BOX)/p(SUP) (€/mq)	14,28	14,28
p (XXX)/p(SUP)	0	0
p (SUE) (€/mq)	2,86	2,86
p (SER) (€)	0	0
p (RIA) (€)	0	0
p (RIC) (€)	0	0
p (ELE) (€)	0	0
p (CON) (€)	0	0
p (IMP) (€)	0	0
p (LIV) (€)	0	0
p (STMe) (€)	0	0
p (STMi) (€)	0	0



NOTE SULLA VALUTAZIONE DEI PREZZI MARGINALI

L'analisi dei prezzi marginali applica due essenziali principi di stima:

-il *principio di sostituzione*, asserisce che un soggetto è disposto a pagare per un bene, indifferentemente: a) il prezzo di mercato; o b) una somma pari al costo per produrre un bene identico; o c) il prezzo di mercato o il costo per produrre un bene di pari utilità funzionale.

-il *principio di complementarità* per il quale il valore di una parte di un bene complesso è stimato nella misura dell'aumento di valore del tutto quando si unisce al bene composito, oppure della diminuzione di valore nel caso in cui si sottrae.

I criteri di stima dei prezzi marginali sono quelli conosciuti della teoria estimativa ovvero: il prezzo, il costo, il valore di trasformazione, il valore complementare e il valore di sostituzione.

L'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche si svolge in dettaglio per ogni singola caratteristica immobiliare.

Per il prezzo ed il reddito marginali sono di seguito mostrate, in ordine gerarchico, così come compaiono in un MCA, le stime esatte e quelle approssimate.

TABELLA DI VALUTAZIONE

PREZZO/CARATTERIST.	COMPARABILE A	COMPARABILE B
PRZ (€)	3.000,00	45.000,00
DAT (€)	0	0
SUP (€)	3.228,41	3.328,40
BAL (€)	0	0
TER (€)	0	- 385,56
CAN (€)	0	0
BOX (€)	- 314,16	- 517,20
XXX (€)	0	0
SUE (€)	6.380,66	6.609,46
SER (€)	5.333,34	0
RIA (€)	9.600,00	0
RIC (€)	0	0
ELE (€)	3.200,00	0
CON (€)	0	0
IMP (€)	0	0
LIV (€)	0	0
STMe (€)	0	0
STMi (€)	0	0
PREZZI CORRETTI	30.428,25	54.035,10



DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI EDIFICI STRUMENTALI

Trattandosi di edifici non residenziali in uno stato di uso e manutenzione parzialmente vetusto, con finiture parzialmente assenti ed in un contesto fuori dall'ordinarietà anche da un punto di vista dell'ubicazione, appare improbabile procedere con una stima parametrica basata sul Market Comparison Approach (MCA) in quanto sono difficilmente riscontrabili comparabili con le medesime caratteristiche e stato di uso a manutenzione, oggetto di compravendita negli ultimi 3 anni.

Appare pertanto di maggiore affidabilità la procedura denominata Cost Approach. Il Cost approach è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale, quindi il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. In base al principio di sostituzione al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. L'impiego del Cost approach è suggerito nella stima di immobili speciali, di beni immobili che hanno un mercato limitato, di aziende agricole e industriali o di porzioni di edifici di maggiore entità, oltre che nel caso di immobili non completi (come nello specifico presente caso). Le condizioni di applicazione del metodo riguardano la stima del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento.

La stima del valore dell'area è legata alla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e dei relativi prezzi di mercato, la stima del costo di ricostruzione a nuovo impone la conoscenza dei prezzi del mercato degli appalti, la stima dei deprezzamenti maturati riguardano il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione.

Quindi, sostanzialmente, il Cost approach si compone di due elementi, che sono la stima del valore del terreno edificato e il costo di ricostruzione eventualmente deprezzato. Il valore del terreno edificato è il valore di trasformazione calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione (che è, poi, il costo della demolizione). Può essere stimato con il metodo del confronto (MCA) se abbiamo a disposizione dei dati di confronto certi ed attendibili, oppure con il metodo finanziario (Income approach). Il costo di ricostruzione può essere determinato in via sintetico-comparativa e in via analitica. Il procedimento sintetico si basa sul confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili della medesima tipologia e della stessa zona, mentre il procedimento analitico si basa sulla redazione del computo metrico estimativo applicato alla costruzione da valutare.

Nel costo si devono considerare gli oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc.), gli oneri fiscali e amministrativi nonché l'utile dell'iniziativa immobiliare. Il computo metrico estimativo stima il costo di costruzione e di intervento attraverso un conteggio analitico fondato sull'analisi dei prezzi unitari di lavorazioni elementari e sul



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 41/2024 (aggiornamento 07.02.2025)

computo metrico estimativo propriamente detto, che provvede ad applicare i prezzi unitari alle quantità delle diverse unità di lavorazione previste dal progetto. Il computo metrico estimativo richiede uno schema contabile per la stima dei costi unitari e totali, che consta dell'inventario, delle schede dei mezzi d'opera dell'analisi dei prezzi unitari e del computo metrico estimativo propriamente detto.

L'inventario consiste nella rilevazione documentata del patrimonio dell'impresa, compilato con il fine di valutare le spese generali e le spese d'esercizio dei mezzi d'opera.

Gli elementi patrimoniali attivi sono rappresentati dagli immobili, dagli impianti fissi, dai mezzi meccanici, dalle attrezzature, dalle scorte di materiali, ecc.

Gli elementi patrimoniali passivi sono costituiti dai debiti.

Le schede dei mezzi d'opera provvedono a calcolare il costo unitario di esercizio dei mezzi d'opera per unità di impiego (euro/ora) e riportano le principali caratteristiche del mezzo stesso.

L'analisi dei prezzi unitari provvede a valutare il costo unitario di ogni unità di lavorazione. L'unità di lavorazione scompone l'opera o l'intervento per categoria d'opera (scavo, conglomerato, solai, murature, ecc.), per elemento funzionale, per parti dell'edificio, per oggetto tipologico (materiali semilavorati, elementi tecnici, unità tecnologiche), per modulo tipologico, per categorie di spazio (intero alloggio, locali dell'alloggio, ecc.).

Gli eventuali deprezzamenti da applicare al costo di ricostruzione sono: - il deterioramento fisico dovuto all'uso e al conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti può essere recuperato con interventi di manutenzione (riparazioni, ripristini, ecc.), mentre per altre parti può esserci la giustificazione economica a non intervenire; - l'obsolescenza funzionale, dovuta alla tipologia ed agli standard costruttivi dell'immobile non più rispondenti alle esigenze del fruitore; - l'obsolescenza economica, dovuta a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio aumento dell'inquinamento, insufficiente livello di domanda, situazione economica generale, ecc.

Il deterioramento fisico teoricamente inizia nel momento in cui il fabbricato è ultimato e tende a persistere nel tempo in funzione all'uso e può essere limitato o almeno stabilizzato.

Col trascorrere del tempo si manifesta anche l'obsolescenza funzionale.

Ovviamente questi due deprezzamenti per poter incidere sul valore devono incidere come una penalità sul valore stesso dell'immobile. L'obsolescenza economica, invece, può anche influire positivamente sul valore dell'immobile, si pensi ad esempio ad una zona che mano a mano si è urbanizzata ed ha avuto un aumento del livello commerciale. In questo caso si parla di contro-obsolescenza, in quanto incrementa il valore dell'immobile oggetto di stima. Al fine di semplificare in maniera determinante tale calcolo, l'ordine degli Architetti della provincia di Bari ha realizzato un software denominato Cresme, il quale determina in automatico, in via generale i costi utilizzati in edilizia per la costruzione di manufatti aventi destinazione diversificata. In dettaglio, l'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia.

Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti e pertanto di rapida consultazione anche indicativa.



Inserimento delle caratteristiche costruttive	
	Superficie totale lorda ?
Superficie destinata alla produzione	192 mq
Uffici	0 mq
Numero piani ufficio	0 mq
Superficie totale 192,00	
Superficie parametrica 192,00	

Calcola

Calcolo del costo di costruzione standard (€)			
Costo al metro quadro	554,55 €/mq		
Costo complessivo	106.474,48 €		
di cui			<i>Quota</i>
<i>Edilizia</i>	53.901,61 €		50,62%
<i>Strutture</i>	38.289,81 €		35,96%
<i>Impianti elettrici</i>	4.438,78 €		4,17%
<i>Altri impianti</i>	9.844,28 €		9,25%

Calcolo del costo di costruzione effettivo (€) ?			
Costo al metro quadro	554,55 €/mq		
Costo complessivo	106.474,48 €		
di cui			<i>Quota</i>
<i>Edilizia</i>	53.901,61 €		50,62%
<i>Strutture</i>	38.289,81 €		35,96%
<i>Impianti elettrici</i>	4.438,78 €		4,17%
<i>Altri impianti</i>	9.844,28 €		9,25%

In loco le costruzioni accessorie (ricovero attressi e prodotti agricoli e magazzino), in buona sostanza, stante alle condizioni generali di uso e manutenzione, alla tipologia costruttiva, alle opere necessarie al ripristino di uno stato adeguato di agibilità ed altresì alla presenza di fogli di amianto sulla copertura dell'edificio accessorio principale, si prestano ad essere ricomprese in una sfera valutativa attinente in maniera congrua, alla sola componentistica edilizia. L'incidenza secondo il software CresMe, in relazione ai parametri assegnati, determina la valorizzazione del plesso in €. 53.901,61.

Il valore indicato andrebbe assoggettato ad un ulteriore deprezzamento.

Il deprezzamento lineare sottintende quote annuali costanti Q, calcolate dividendo il costo a nuovo, diminuito del ricavo dell'eventuale eliminazione, per il numero degli anni

$$Q = \frac{C - E}{n}$$

Per un valore residuo nullo o trascurabile (E=0), la formula si semplifica nel modo seguente

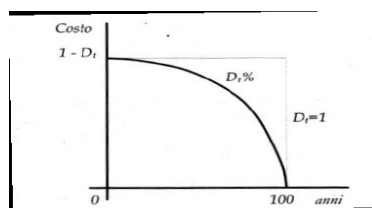
$$C_t = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$



Per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale $D\%$, in modo che all'inizio per $t=0$ il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per

$t=n$ il deprezzamento percentuale è del 100%

$$D_t \% = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86.$$



Funzione valore-tempo UEC

Altrimenti la stima del deprezzamento può essere svolta con procedimento analitico:

1- In caso di deterioramento fisico

a) eliminabile, mediante la stima dei costi di intervento

b) ineliminabile, con la sommatoria delle quote di ammortamento dell'edificio, dividendo il costo di costruzione per il numero di anni della vita economica dell'edificio e considerando quelle maturate alla data di stima.

2- In caso di deterioramento funzionale

a) eliminabile, mediante la stima dei costi di ristrutturazione

b) ineliminabile,

b.1) con la sommatoria delle quote di deprezzamento dell'edificio maturate alla data di stima;

b.2) con la stima dei mancati redditi capitalizzati o della differenza di valore tra la condizione di piena funzionalità e lo stato attuale di obsolescenza

3- In caso di obsolescenza economica con la stima dei mancati redditi capitalizzati o del minor valore tra la condizione di assenza e presenza dello stato di obsolescenza.

A parere del CTU, il valore stimato sopraccitato dovrà necessariamente essere ritoccato in relazione alla vetustà del plesso. I coefficienti di vetustà vengono utilizzati generalmente



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 41/2024 (aggiornamento 07.02.2025)

per adattare le quotazioni riportate nel Borsino tenendo conto della vetustà dell'immobile. Per la stima della quotazione di unità immobiliari non nuove (abitazioni, nonché uffici, magazzini e laboratori, all'interno di edifici residenziali), applicare l'opportuno coefficiente corrispondente alla vetustà dell'immobile oggetto di stima. I coefficienti da applicare riferiti alla vetustà degli immobili per tutte le destinazioni riportate, si applicano partendo dall'anno 1° della tabella vetustà, per ogni fascia di periodo temporale del nostro "Borsino Immobiliare" presa in esame (fonte tabelle periodico "IL CONSULENTE IMMOBILIARE" n. 917/2015).

La determinazione dell'epoca costruttiva della porzione accessoria, in considerazione della tipologia costruttiva e delle pratiche edilizie rinvenute che ricostruiscono in maniera parziale la storia anagrafica degli edifici in questione, può trovare riscontro in un periodo di vetustà variabile tra 40 e 45 anni fa. Si adotta per mera valutazione personale, il coefficiente 0,71 (43 anni).

20	0,825	43	0,71
21	0,82	44	0,705
22	0,815	45	0,70

Constatando, che gli immobili oggetto di stima hanno, di frequente, componenti edilizie ed impiantistiche caratterizzate da periodi di vita utile differenti, a volte anche in maniera significativa, e talvolta perfino (decennale) di prevista vigenza degli estimi e che applicando il medesimo saggio di fruttuosità (univocamente come dall'orientamento della giurisprudenza) si può pervenire ad attribuire ad unità immobiliari aventi una così diversa natura tra loro, uguali costi di riproduzione (e quindi uguali rendite), facendo venire meno l'obiettivo della perequazione tipico dell'ordinamento catastale. Il prezzo dunque di stima precedentemente citato andrà adeguato in tal senso, con il valore finale stabilito in **€ 38.270,14**. Tutto il procedimento suesposto in fase valutativa dallo scrivente perito trova fondamento e supporto bibliografico con personalizzazione soggettiva nella seguente manualistica: Marco Simonotti – Manuale delle stime immobiliari, Dario Flaccovio Editore, Maggio 2006; IVSC – International Valuation Standards, Ottava Edizione 2007; Martin Hoesli, Giacomo Morri- Investimento Immobiliare Mercato, valutazione, rischio e portafogli, Hoepli 2010; Geom. Fulvio Venturini – Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno - I quaderni degli appunti dello studio tecnico, Aprile 2013; "La rendita catastale delle unità speciali o particolari" di Antonio Iovine, terza edizione Exeo (con aggiornamento alla L. 208/2015 e L. 205/2017) del gennaio 2018.

LOTTO 2 – Valorizzazione dei beni



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 41/2024 (aggiornamento 07.02.2025)

Del plesso oggetto di pignoramento fa parte anche un terreno agricolo identificato dal mappale 264.

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato nel 2019 una tabella riportante I Valori Agricoli Medi (VAM) della Provincia di Rovigo, suddivisa per zone provinciali del territorio e per qualità intrinseca del terreno, attualmente ancora vigente, sulla scorta del Pronunciamento della Commissione Provinciale n. 1 del 20.05.2019.

Nel caso specifico, la particella 264, ha qualità catastale di seminativo arborato e come si evince dalla tabella sottostante, per tale tipologia colturale, il valore a mq risulta essere indicato in €. 3,79.

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

n.1 del 20/05/2019

Pubblica:

n.- del -

REGIONE AGRARIA N°: 1				
POLESINE OCCIDENTALE				
Comuni di: BADIA POLESINE, BAGNOLO DI PO, BERGANTINO, CALTO, CANARO, CANDA, CASTELGUGLIELMO, CASTEL MASSA, CASTELNUOVO BARIANO, CENESELLI, FICAROLO, PIESSO , UMBERTIANO, GAIBA, GIACCIANO C BARUCHELLA, LENDINARA, MELARA, OCCHIOBELLO, PINCARA, SALARA, SAN PELLINO, STIENTA, TRECENTA				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
FRUTTETO A MEDIA O BASSA DENSITA	38900,00			
FRUTTETO AD ALTA DENSITA	47400,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	16600,00			
INCOLTO STERILE	13500,00			
MACCHIA BOSCATI REGOLAMENTATA	37200,00			
ORTO A PIENO CAMPO	38600,00			
ORTO SPECIALIZZATO E VIVAIO	44500,00			
PIOPPETO	29900,00			
SEMINATIVO	37900,00			
TERRENO GOLENALE FERTILE E PIOPPETI GOLENALI	20700,00			
VIGNETO	37200,00			

Va certamente precisato che, a fronte di alcuni aspetti che hanno interessato negli ultimi anni l'agricoltura in generale penalizzandola sotto ogni punto di vista (produttivo, commerciale, di risorse ed investimenti, stante la latente crisi economica costante), il valore suesposto potrebbe trovare una maggiore congruità limandolo ad €. 3,30. La superficie del mappale 264 è di mq. 7492, mentre quella della particella 394 è di mq. 4.173,00, e da ciò ne deriva un valore globale di €. 24.723,60.

SOMMATORIA FINALE DEI VALORI DETERMINATI

IMMOBILE E LOTTO RELATIVO	SUPERFICIE (espressa in mq.)	VALORE DI STIMA (espresso in €)
----------------------------------	-------------------------------------	--



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 41/2024 (aggiornamento 07.02.2025)

Fabbricati residenziali (mappale 133 sub. 3 e mapp. 393) e corti terriere pertinenziali LOTTO 1	203,00 (125,00+78,00) fabbricati + terreni mq. 4.173,00	42.231,67
Fabbricati strumentali (mappale 133 sub. 8 e sub. 10) LOTTO 1	192,00 (154,00+38,00)	38.270,14
TOTALE LOTTO 1		80.501,81
Terreno agricolo (mappale 264 e mapp. 394) LOTTO 2	7492	38.494,50
TOTALE LOTTO 2		38.494,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA FINALE DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto ha provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi, quali lo stato di conservazione, l'ubicazione, la vetustà, il livello medio del mercato di scambio nella zona che nella zona appare assai assolutamente statico e provato altresì ancora dalla crisi pandemica del 2020/21

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate-Territorio di Rovigo (ex catasto); Agenzia delle Entrate (ex Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Rovigo; Agenzia delle Entrate (ex Registro) di Rovigo; Ufficio tecnico di Lendinara; compravendite immobiliari certificate (risalenti ad annate recenti)

8.3 Valutazione corpi:

LOTTO 1 – ABITAZIONE + EDIFICI RURALI STRUMENTALI + CORTE		
Destinazione	Superficie	Valore medio ponderale



ABITAZIONI-	Vedasi tabella	€ 80.501,81
EDIFICI	soprastante	
AGRICOLI-AREA		
CORTILIVA		

8.4 Adeguamenti e correzioni finali della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali/gestionali insolute al biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.), oltre ad imprevisti non risultanti in relazione, gravami e/o asservimenti, ovvero vincoli non presenti alla data di deposito della presente perizia di stima.

€ 12.075,27

8.4 Spese di regolarizzazione urbanistico-amministrativa € 7.000,00

8.5 Valore al netto delle decurtazioni apportate: € 61.426,54

LOTTO 1
PREZZO BASE D'ASTA
ARROTONDATO AD € 60.000,00
(sessantamila/00)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA FINALE DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

bis

Il sottoscritto ha provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi, quali lo stato di conservazione, l'ubicazione, la vetustà, il livello medio del mercato di scambio nella zona che nella zona appare assai assolutamente statico e provato altresì ancora dalla crisi pandemica del 2020/21

8.2 Fonti di informazione:

bis

Agenzia delle Entrate-Territorio di Rovigo (ex catasto); Agenzia delle Entrate (ex Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Rovigo; Agenzia delle Entrate (ex Registro) di Rovigo; Ufficio tecnico di





**8.3 Valutazione corpi:
bis**

LOTTO 2 – TERRENI AGRICOLI		
Destinazione	Superficie	Valore medio ponderale
TERRENI DI CUI AI MAPPALI 264 E 394	MQ. 11.655	€ 38.494,50

8.4 Adeguamenti e correzioni finali della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali/gestionali insolute al biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.), oltre ad imprevisti non risultanti in relazione, gravami e/o asservimenti, ovvero vincoli non presenti alla data di deposito della presente perizia di stima. € 5.774,17

8.5 bis Valore al netto delle decurtazioni apportate: € 32.720,33

LOTTO 2
PREZZO BASE D'ASTA
ARROTONDATO AD € 33.000,00
(trentatremila/00)

Data generazione:
16.09.2024

Allegati:

- documentazione ipotecaria aggiornata (visure Conservatoria);
- documentazione catastale aggiornata (visure);





Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 41/2024 (aggiornamento 07.02.2025)

- documentazione fotografica;
- documentazione urbanistica (rilasciata dall'U.T. Comunale);
- comunicazione Agenzia delle Entrate;
- scheda riassuntiva.

L'Esperto alla stima – qualifica REV

Geom. Alessandro Finotelli

