

# Ing. Michela Sacchetto

Via Milite Ignoto 47 - 45019 Taglio di Po (RO)  
Tel. 0426 660868 Fax. 0426 349518  
C.F. SCCMHL88E41A059W P.IVA 01531830295  
e-mail: michela.sacchetto88@gmail.com  
P.E.C.: michela.sacchetto@ingpec.eu

## Tribunale di Rovigo PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **BVR BANCA VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO  
ITALIANO SOC. COOP.**

Contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **17/2025**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04.07.2025 ore 11:15

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Rossana Marcadella**

Custode Giudiziario: **IVG**

**AGGIORNAMENTO DEL 17.07.2025  
RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
LOTTO UNO  
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' DI COMPLESSO COMPOSTO DA ABITA-  
ZIONE SINGOLA, DUE CAPANNONI DESTINATI  
ALL'ATTIVITA' AGRICOLA ED AREA ESTERNA DI MQ 15.077  
IN COMUNE DI LENDINARA (RO), LOCALITA' CA' MIGNOLA BASSA**

**Esperto alla stima:** Ing. Michela Sacchetto  
**Codice fiscale:** SCCMHL88E41A059W  
**Studio in:** Via Milite Ignoto 47 - 45019 Taglio di Po (RO)  
**Email:** michela.sacchetto88@gmail.com  
**Pec:** michela.sacchetto@ingpec.eu



In data 15.07.2025, il custode IS.VE.GI ha depositato una relazione in merito allo stato di occupazione del lotto 1 corpi B- C, in particolare:

- il corpo B risulta occupato da [REDACTED]
- il corpo C risulta occupato da [REDACTED] e per n. 1 stanza ad uso ufficio da [REDACTED]

Tale stato di occupazione dei beni risulta diverso a quanto riportato nell'elaborato peritale precedentemente depositato in relazione alle dichiarazioni dell'Esecutato, inoltre, il [REDACTED]

[REDACTED] ha manifestato la volontà di permanere nell'occupazione del corpo B, impegnandosi a liberare la stanza ad uso ufficio del corpo C, versando un'indennità di occupazione sino all'esito della vendita.

A seguito di tali circostanze, il G.E. ha invitato la scrivente CTU per l'aggiornamento della perizia di stima indicando l'attuale stato di occupazione dei beni oggetto di pignoramento.

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di complesso composto da abitazione singola, due capannoni destinati all'attività agricola ed area esterna di 15.077 mq in Comune di Lendinara (RO), località Ca' Mignola Bassa n. 4

#### **Lotto: UNO**

##### **Corpo: A**

Categoria: abitazioni di tipo civile [A2] e stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Piena proprietà

Catasto Fabbricati, Comune di Lendinara (RO):

- **foglio RP/4, particella 201, subalterno 5**, indirizzo via Ca' Mignola Bassa n. 4, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale 281 mq escluse aree scoperte 281 mq, rendita Euro 735,95;
- **foglio RP/4, particella 201, subalterno 2**, indirizzo via Ca' Mignola Bassa n. 4, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 56 mq, rendita Euro 134,28;
- **foglio RP/4, particella 201, subalterno 4**, indirizzo via Ca' Mignola Bassa n. 4, piano T, BCNC (corte comune ai sub. 2 e 5).

Catasto Terreni, Comune di Lendinara (RO), sezione Ramodipalo:

- **foglio 4, particella 201**, qualità ente urbano, superficie catastale totale 1.467 mq.

##### **Corpo: B**

Categoria: fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole [D10]

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Piena proprietà

Catasto Fabbricati, Comune di Lendinara (RO):

- **foglio RP/4, particella 218, subalterno 1**, indirizzo via Ca' Mignola Bassa n. 4, piano T, categoria D/10, rendita Euro 1.070,00.

Catasto Terreni, Comune di Lendinara (RO), sezione Ramodipalo:

- **foglio 4, particella 218**, qualità ente urbano, superficie catastale totale 1.409 mq.

##### **Corpo: C**

Categoria: fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole [D10]

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Piena proprietà

Catasto Fabbricati, Comune di Lendinara (RO):

- **foglio RP/4, particella 235, subalterno 4**, indirizzo via Ca' Mignola Bassa n. 4, piano T-1, categoria D/10, rendita Euro 1.064,06.



Catasto Terreni, Comune di Lendinara (RO), sezione Ramodipalo:

- **foglio 4, particella 235**, qualità ente urbano, superficie catastale totale 813 mq.

**Corpo: D**

Categoria: area pertinenziale

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Piena proprietà

Catasto Terreni, Comune di Lendinara (RO), sezione Ramodipalo:

- **foglio 4, particella 234**, qualità frutteto, classe U, superficie catastale totale 11.824 mq, Reddito Dominicale Euro 232,05, Reddito Agrario Euro 122,13;
- **foglio 4, particella 17**, qualità frutteto, classe U, superficie catastale totale 3.253 mq, Reddito Dominicale Euro 61,00, Reddito Agrario Euro 33,60.

**Confini per tutto il lotto:** Nord particelle 181- 6- 247, Est particelle 247- 20- 21, Sud particelle 21- 222 e via Ca' Mignola Bassa, Ovest particelle 191- 181 e via Ca' Mignola Bassa.

**2. Stato di possesso**

Dal sopralluogo e dalla relazione del 15.07.2025 depositata dal custode IS.VE.GI si rileva che:

- il corpo A è occupato da [REDACTED]
- il corpo B risulta occupato da [REDACTED]
- il corpo C risulta occupato da [REDACTED] e per n. 1 stanza ad uso ufficio da [REDACTED]
- il corpo D risulta nella disponibilità di [REDACTED]

**3. Prezzo**

Valore complessivo Euro € 590.986,69

**Valore che si arrotonda ad Euro 600.000,00 (seicentomila/00)**

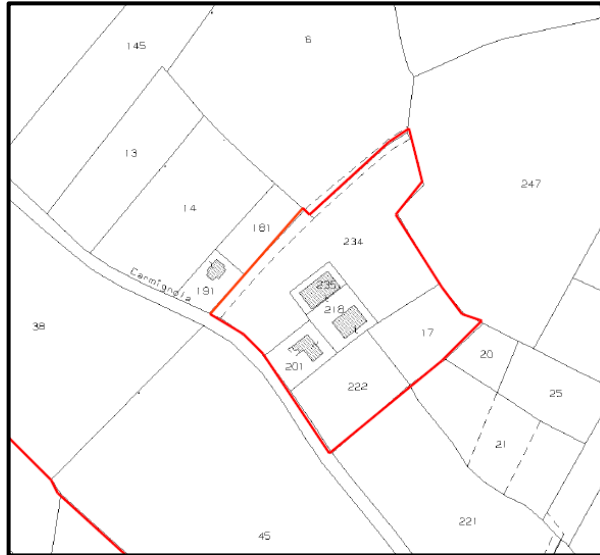












**Estratto di mappa catastale** (riproduzione grafica non in scala)

**Conformità catastale:**

Dal sopralluogo effettuato presso gli immobili e sulla scorta delle planimetrie catastali reperite presso l'Agenda del Territorio si sono riscontrate le difformità di seguito elencate.

**Corpo A**

Al piano terra, il locale ingresso-studio è adibito a cucina.

Al piano interrato:

- nel locale disbrigo, si rileva la realizzazione di una parete divisoria con porta che divide il vano scala dal resto del locale;
- nel locale cantina è stata realizzata una portafinestra sul fronte ovest in luogo di una finestra con accesso da due gradini interni.

La soffitta, autorizzata dal Comune di Lendinara, è un locale accessibile e non abitabile con accesso tramite una botola a soffitto, posta in corrispondenza del disimpegno al piano terra.

Dal sopralluogo emerge che la soffitta risulta accessibile, grazie al prolungamento fino al sottotetto delle scale, inoltre nella stessa:

- è stato ricavato un bagno,
- sono state create delle tramezze divisorie per la realizzazione di una camera da letto e di un altro locale attualmente privo di destinazione.

Esternamente, sono state realizzate delle tettoie:

- sul fronte nord, che copre l'accesso al garage interrato;
- sul fronte sud, in prossimità all'ingresso-studio.

Infine, nella planimetria catastale non è rappresentata la rampa di accesso al garage.

**Corpo B**

Sul fronte est del fabbricato sono stati realizzati dei manufatti non autorizzati quali tettoie, locali ad uso deposito.

**Corpo C**

La zona posta a sud adibita ad uffici, trova sostanziale riscontro con quanto riportato nelle planimetrie catastali, se non per il primo piano, in cui sono rappresentate delle finestre sui fronti est ed ovest non realizzate.

Mentre la parte di fabbricato adiacente adibita a tettoia, presenta sul lato ad ovest un locale ad uso deposito e wc in luogo di deposito e disimpegno. La parte soprastante a tali locali è stata adibita a soppalco dal quale si accede tramite una scala non rappresentata. Inoltre, la tettoia è stata chiusa sul fronte est con dei portoni scorrevoli divenendo, di fatto, un locale chiuso su tutti i lati.

Si rileva, inoltre, che l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni agli atti del Catasto presentano l'indicazione dei subalterni precedenti, ora soppressi.



Regolarizzabili mediante

Per quanto concerne:

- il corpo A si dovrà presentare:
  - pratica DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastali,
  - pratica di aggiornamento dell'elaborato planimetrico.
- Il corpo B, a seguito della regolarizzazione edilizia prevista al punto "7.1 conformità edilizia" (ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione dei fabbricati non autorizzati), non sarà necessario nessun aggiornamento della planimetria catastale in quanto la stessa risulterà conforme allo stato dei luoghi.
- Il corpo C, a chiusura della regolarizzazione edilizia, si dovrà presentare:
  - pratica DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastali,
  - pratica di aggiornamento dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

Spese di regolarizzazione catastale

Spese di regolarizzazione catastale (presunte ed indicative): € 2.000,00

**Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità catastale.**

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

QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di complesso composto da abitazione singola, due capannoni destinati all'attività agricola ed area esterna di mq 15.077 in Comune di Lendinara (RO), località Ca' Mignola Bassa n. 4.

Il lotto è sito in zona agricola ed è collocato ad ovest rispetto al centro del Comune di Lendinara dal quale dista circa 5 km.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Dalle ricerche effettuate presso:

- > l'Agenzia delle Entrate di Rovigo, per gli immobili oggetto della presente valutazione, in particolare per le particelle 218 e 235, risulta in essere un contratto di comodato d'uso gratuito registrato presso l'Ufficio di Rovigo, n. 789 serie 3 del 29.04.2019. La durata del presente contratto è pari a 20 anni dal 01.04.2019. All'art. 7 è precisato che *"esso si intende rinnovato di anno in anno con facoltà di entrambe le parti di dare disdetta in qualsiasi momento con preavviso di 30 giorni"*.
- > l'AVEPA, per le particelle 235- 234- 17 risulta la *"conduzione a titolo di proprietà da parte di [REDACTED]"*.

Dal sopralluogo e dalla relazione del 15.07.2025 depositata dal custode IS.VE.GI si rileva che:

- il corpo A è occupato da [REDACTED]
- il corpo B risulta occupato da [REDACTED]
- il corpo C risulta occupato da [REDACTED] e per n. 1 stanza ad uso ufficio da [REDACTED]
- il corpo D risulta nella disponibilità di [REDACTED]

Si precisa che in data 11.07.2025 [REDACTED] ha manifestato la volontà di permanere nell'occupazione del solo corpo B, impegnandosi a liberare la stanza ad uso ufficio del corpo C ed offrendo un'indennità di occupazione pari ad € 300,00 mensili sino all'esito della vendita.

**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:**

Con verifica del 03.06.2025 presso la Conservatoria di Rovigo, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.



#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Dalla documentazione ipo-catastale in atti, non risultano trascritte nel ventennio esaminato convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

**Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Rovigo in data 22.10.1997 ai nn. RG 7988 RP 5558** a favore del Comune di Lendinara contro [REDACTED], a rogito Notaio Massei di Lendinara in data 16.10.1997 rep. n. 2691.

Note: nel quadro D della presente nota è specificato *“vincolo di destinazione d'uso, ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 6 della legge 5 marzo 1985 numero 24, a favore del Comune di Lendinara, fino a concorrenza di una superficie massimo di ha 01.00.00 (diecimila) per l'annesso rustico da adibire a magazzino agricolo, fabbricato da erigersi sul terreno sito in Comune di Lendinara censuario Ramodipalo.”*

**Costituzione di vincolo di destinazione trascritto a Rovigo in data 15.02.2005 ai nn. RG 1522 RP 901** a favore del Comune di Lendinara contro [REDACTED], a rogito Notaio Doro di Lendinara in data 27.01.2005 rep. n. 36534.

Note: nel quadro D della presente nota è precisato *“vincolo di destinazione d'uso per la costruzione di un fabbricato rurale ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 05.03.1985 n. 24.”*

#### 4.1.4 Altre trascrizioni:

**Costituzione di diritti reali a titolo gratuito trascritta a Rovigo in data 27.07.2018 ai nn. RG 6140 RP 4334** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a rogito del notaio Cocito di Porto Tolle (RO) in data 06.07.2018 rep. n. 7737/5924.

Note: costituzione del diritto di abitazione e d'uso che grava sui corpi A e B.

**Domanda giudiziale trascritta a Rovigo in data 20.08.2021 ai nn. RG 7228 - RP 5365** a favore di Banca del Veneto Centrale- Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede Longare (VI) cf. 01405390244 contro [REDACTED]. Descrizione revoca atti soggetti a trascrizione, autorità emittente Tribunale di Ordinario Rovigo in data 22.06.2021 rep. 14.

Note: nel quadro D della presente trascrizione è riportato che: *“con la presente nota di trascrizione è data pubblicità della richiesta di Banca del Veneto Centrale- Credito Cooperativo Soc. Coop. tesa ad ottenere la dichiarazione di inefficacia dell'atto di costituzione di diritti reali minori e donazione trascritto in Rovigo il 27/07/2018 a i nn. 6141/4335 aventi ad oggetto gli immobili elencati al quadro "B"”.*

**Domanda giudiziale trascritta a Rovigo in data 28.06.2022 ai nn. RG 5435 - RP 3929** a favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia Padova e Rovigo - Banca Annia Soc. Coop. con sede Cartura (PD) cf. 00285800280 contro [REDACTED]. Descrizione revoca atti soggetti a trascrizione, autorità emittente Tribunale di Rovigo in data 07.05.2022 rep. 5289/2022.

Note: nel quadro D della presente trascrizione è indicato che: *“la domanda oggetto di trascrizione è volta a far dichiarare inefficace ai sensi dell'art. 2901 c.c. nei confronti della Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia Soc. Coop. l'atto di donazione e costituzione di diritto di abitazione stipulato con atto pubblico notarile del 6/07/2018 rep. 7737 racc. 5924 notaio Giann Enrico Cocito, trascritto in data 27/07/2018 presso la Conservatoria di Rovigo ai nn. 6141 R.G. e 4335 R.P.”.*

**Domanda giudiziale trascritta a Rovigo in data 24.03.2025 ai nn. RG 2366 - RP 1680** a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE con sede Roma (RM) cf. 13756881002 contro [REDACTED]. Descrizione revoca atti



soggetti a trascrizione, autorità emittente Tribunale di Rovigo in data 12.04.2024 rep. 792.

**Note:** nel quadro D della presente trascrizione è evidenziato che “con atto di citazione notificato alle parti, in via principale: accertata la sussistenza dei presupposti per l'esercizio dell'azione revocatoria ex art. 2901 c.c., dichiarare l'inefficacia, nei confronti della creditrice Agenzia delle Entrate Riscossione, dell'atto di donazione stipulato in data 06/07/2018 nr. rep. 7737/5924 del Notaio Cocito Giann Enrico di Porto Tolle (RO) e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo - Territorio - servizio di pubblicità immobiliare in data 27/07/2018 ai nn. RP 4335 RG 6141 con il quale [redacted] dona a [redacted] gli immobili indicati alla sezione B; in via subordinata: la condanna ex art. 2043 c.c., del [redacted] al risarcimento del danno, nel caso in cui i beni immobili risultassero nel frattempo, e/o comunque in corso di causa, alienati a terzi di buona fede, a danno di parte attrice. si premette che [redacted] costituisce a favore della [redacted] che accetta, il diritto di abitazione vitalizio ex art. 1022 e seguenti c.c. sulla casa già adibita a residenza coniugale (sub. 5 della particella 201), e il diritto d'uso vitalizio ex art. 1021 e seguenti c.c. sui locali e le aree cortilive pertinenziali (sub. 2 e 4 della particella 201 e particella 218) come indicato nel titolo originale dell'atto di donazione.”

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

### 4.2.1 Iscrizioni

1. **Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo in data 31.08.2006 ai nn. RG 10588 – RP 2619** a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PADANA ORIENTALE SAN MARCO - ROVIGO SOCIETA' COOPERATIVA con sede Rovigo (RO) cf. 01088920291 contro [redacted] derivante da concessione a garanzia di apertura credito a rogito Notaio Doro di Lendinara in data 24.08.2006 rep. nn. 40339.

Importo Totale € 460.000,00 – Importo Capitale € 230.000,00

Note: grava sul corpo B

2. **Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo in data 11.10.2011 ai nn. RG 9255– RP 1707** a favore ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede Rovigo (RO) cf. 01088920291 contro [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Castellani di Rovigo in data 04.10.2011 rep. nn. 72929/14073.

Importo Totale € 460.000,00 – Importo Capitale € 230.000,00

Note: grava sul corpo B

### 4.2.2 Pignoramenti:

3. **Pignoramento trascritto a Rovigo in data 04.02.2025 ai nn. RG 884 – RP 620** a favore di BVR BANCA VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO ITALIANO SOC. COOP. con sede Longare (VI) cf. 01405390244 contro [redacted] derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario in data 03.01.2025 al n. 3798/2024.

Alla data di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE l'immobile presentava la medesima identificazione catastale attuale.

### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

La sottoscritta CTU ha aggiornato la documentazione ipocatastale prodotta nel fascicolo della procedura con ispezione ipotecaria in data 03.06.2025.



#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

##### Altre informazioni per l'acquirente:

In fase di sopralluogo è stato rilevato che sull'area esterna:

- risultavano depositate diverse tipologie di materiali da conferire a discarica i cui oneri sono tutti, a cura e carico dell'acquirente. Di tali circostanze se ne è tenuto conto forfettariamente ai fini della valutazione;
- in particolare sulle particelle 218 e 234, sono presenti i cavi della linea elettrica a media tensione;
- sono installati diversi pali della linea elettrica a bassa tensione.

Dalle ispezioni ipotecarie non risultano servitù trascritte, però, nell'atto di provenienza dei beni a rogito del Notaio Cocito di Porto Tolle (RO) in data 06.07.2018 rep. n. 7737/5924, è riportato che *"quanto in oggetto viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato e grado in cui si trova noto a ciascuna parte cessionaria con ogni annesso, connesso, pertinenza ed accessorio, servitù attiva e passiva inerente"*.

##### CORPO A- B

Con atto di donazione a rogito del Notaio Cocito di Porto Tolle (RO) in data 06.07.2018 rep. n. 7737/5924, tutti i beni oggetto della presente valutazione, venivano donati per la quota 1/1 per il diritto di proprietà dal [REDACTED] al [REDACTED]

Con lo stesso atto sono stati disposti in favore della [REDACTED] la costituzione del diritto di abitazione vitalizio ex artt. 1022 ss c.c. sulla casa già adibita a residenza coniugale (particella 201 subalterno 5) e il diritto d'uso vitalizio ex artt. 1021 ss c.c. sui locali e le aree cortilive pertinenziali (particella 201 sub. 2 e 4, particella 218).

Con sentenza del Tribunale di Rovigo n. 407/2024 del 22.05.2024 il Giudice **ha dichiarato l'inefficacia**, nei confronti della Banca del Veneto Centrale Credito Cooperativo S.C., ora BVR Banca Veneto Centrale – Credito Cooperativo Italiano Soc. Coop., della donazione suddetta.

**Al riguardo, la sottoscritta CTU, informa che a seguito della vendita il decreto di trasferimento dovrà riportare come soggetto contro il [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà, come peraltro indicato nell'atto di pignoramento.**

**I diritti di abitazione e d'uso in capo alla [REDACTED], proprio per la particolarità del diritto reale di godimento (non cedibile e non pignorabile), resteranno trascritti nei Pubblici Registri e appariranno nell'intestazione catastale dei beni, anche se resi inefficaci.**

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### **Proprietario da anteventennio al 06.07.2018**

- [REDACTED] proprietà per 1/1

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio lazeolla di Lendinara in data 05.05.1990 rep. n. 19175, trascritto a Rovigo in data 30.05.1990 ai nn. RG 3987 RP 2900 da potere di [REDACTED]

##### **Proprietario dal 06.07.2018 ad oggi**

- [REDACTED] proprietà per 1/1

In forza di atto di donazione a rogito del Notaio Cocito di Porto Tolle (RO) in data 06.07.2018 rep. n. 7737/5924, trascritto a Rovigo in data 27.07.2018 ai nn. RG 6141 RP 4335.

Note: al presente atto risultano le seguenti annotazioni:



- **avvenuta trascrizione di domanda giudiziale** annotata a Rovigo in data 24.09.2021 ai nn. RG 8006 RP 1056. Nel quadro D è precisato *“inefficacia dell'atto di costituzione di diritti reali minori e donazione trascritto presso codesto ufficio il 27/07/2018 ai nn. 6141/4335”*.
- **Inefficacia relativa ai sensi art. 2901 CC** annotata a Rovigo in data 09.08.2024 ai nn. RG 6998 RP 951.
- **Inefficacia relativa ai sensi art. 2901 CC** annotata a Rovigo in data 11.09.2024 ai nn. RG 7571 RP 1051. Nel quadro D è precisato che *“il Giudice, accogliendo la domanda attorea, dichiara inefficace nei confronti della Banca del Veneto Centrale Credito Cooperativo S.C., ora BVR Banca Veneto Centrale – Credito Cooperativo Italiano Soc. Coop., la donazione n.7737 rep. e 5924 racc. del 6.7.2018 Notaio Giannerico Cocito di Porto Tolle, trascritta il 27.7.2018 ai n.6141 RG e 4335 RP, mediante il quale [REDACTED] ha donato a [REDACTED] la piena proprietà dei beni immobili siti in Lendinara - sezione Ramodipalo censiti alla sezione RP foglio 4 con i mappali 201 sub.5, a/2 di vani 9,5, sub.2, c/6 di mq.50, mappale 218, c/2 di mq.309, 201 sub.4 corte ai fabbricati suddetti ed insistenti sui mappali 201 ente urbano di are 14. 67 e 218 ente urbano di are 14.09 il tutto gravato da diritto di abitazione a favore della [REDACTED] oltre alla piena proprietà dei mappali 235 sub.2, a/10 di vani 7,5, sub.3, c/2 di mq.290, e sub.1 bene comune non censibile oltre all'ente urbano individuato dal mappale 235 di are 8.13, area del fabbricato, e ai terreni individuati ai mappali 39 di ettari 1.07.42, 42 di ettari 1.33.97, 17 di are 32.5 3, 234 di ettari 1.18.24 e dei terreni censiti al foglio 5 con i mappali 150 di ettari 1.60.85 e 783 di are 71.66.*  
*Si deposita la presente annotazione a **rettifica** di quella già annotata in data 9.8.2024 ai n.6998 RG e 951 RP in quanto indicato erroneamente come soggetto a favore del quale viene dichiarata l'inefficacia la Banca Popolare di Vicenza anzichè la procedente Banca del Veneto Centrale, ora BVR Banca Veneto Centrale - Credito Cooperativo Italiano Soc. Coop.”*

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Lendinara sono state fornite le seguenti pratiche edilizie relative ai beni pignorati.

### Corpo A

#### **Numero pratica: PE 15/91 concessione n. 3540/91 (C/91/014)**

Per lavori: demolizione, ricostruzione e ampliamento di un fabbricato di civile abitazione

Presentata in data 29.01.1991 prot. n. 01425

Rilascio in data 15.04.1991 concessione n. 3540 prot. n. 1425/91

#### **Numero pratica: PE 15/91 concessione n. 4369/94 (C/91/014/V01)**

Per lavori: variante alla concessione n. 3540

Rilascio in data 06.05.1994 concessione n. 4369 protocollo n. 6189/94

#### **Numero pratica: PE 15/91 concessione n. 5058 (C/91/014/V02)**

Per lavori: variante alle concessioni nn. 3540- 4369

Presentata in data 19.05.1995 prot. n. 08679

Rilascio in data 02.10.1995 concessione n. 5058 protocollo n. 8679/95

Agibilità rilasciata in data 26.02.1996 verbale n. 820

#### **Numero pratica: CILA (AL/15/118)**

Per lavori: manutenzione straordinaria del manto di copertura

Presentata in data 12.10.2015 prot. n. 20439



**Corpo B****Numero pratica: PE 18/97 concessione n. 6266/97 (C/97/011)**

Per lavori: costruzione magazzino agricolo

Presentata in data 30.01.1997 prot. n. 1867

Rilascio in data 11.12.1997 concessione n. 6266 prot. n. 1867/97

**Numero pratica: PE 18/97 concessione 6717/98 (C/97/011/V01)**

Per lavori: variante alle concessioni n. 6266

Presentata in data 17.12.1998 prot. n. 21856

Rilascio in data 30.12.1998 concessione n. 6717 protocollo n. 21856/98

Agibilità rilasciata in data 09.12.1999 verbale n. 906

**Corpo C****Numero pratica: PC 261/2005 (P/04/079)**

Per lavori: costruzione tettoia prefabbricata in aderenza all'annesso rustico esistente

Presentata in data 13.07.2004 prot. n. 14564

Rilascio in data 24.02.2005 n. 261 prot. n. 14564/04

**Numero pratica: PC 323/2005 (P/04/079/V01)**

Per lavori: variante PC n. 261/05

Presentata in data 05.05.2005 prot. n. 10286

Rilascio in data 04.08.2005 n. 323 prot. n. 10286/05

**Numero pratica: DIA D/11/009**

Per lavori: variante modifiche interne PC n. 323/05

Presentata in data 24.02.2011 prot. n. 3913

Note: all'interno della pratica non è presente l'agibilità

**Corpo D (particella 234)****Numero pratica: DIA D/10/099**

Per lavori: realizzazione serra agricola

Presentata in data 10.08.2010 prot. n. 15259

Note: alla data del sopralluogo il terreno era libero da corpi di fabbrica.

**7.1 Conformità edilizia**

Dal sopralluogo effettuato presso gli immobili sono state riscontrate delle difformità rispetto alle sopracitate pratiche edilizie.

**Corpo A**

- a. Al piano terra, il locale ingresso-studio è adibito a cucina.
- b. Al piano interrato:
  - nel locale disbrigo, si rileva la realizzazione di una parete divisoria con porta che divide il vano scala dal resto del locale;
  - nel locale cantina è stata realizzata una portafinestra sul fronte ovest in luogo di una finestra con accesso da due gradini interni.
- c. La soffitta, autorizzata, è un locale accessibile e non abitabile con accesso tramite una botola a soffitto posta in corrispondenza del disimpegno al piano terra.  
Dal sopralluogo emerge che la soffitta risulta accessibile, grazie al prolungamento fino al sottotetto delle scale, inoltre nella stessa:
  - è stato ricavato un bagno,
  - sono state create delle tramezze divisorie per la realizzazione di una camera da letto e di un altro locale attualmente privo di destinazione.
- d. Esternamente, sono state realizzate delle tettoie:
  - sul fronte nord, che copre l'accesso al garage interrato;
  - sul fronte sud, in prossimità all'ingresso-studio.



Corpo B

- e. Sul fronte est del fabbricato sono stati realizzati dei manufatti non autorizzati quali tettoie, locali ad uso deposito.

Corpo C

- f. La zona al piano terra adibita ad uffici trova riscontro con quanto previsto nella pratica edilizia DIA D/11/009, mentre il primo piano è costituito da un unico locale allo stato grezzo. La parte di fabbricato adiacente adibita a tettoia, presenta sul lato ad ovest un locale ad uso deposito e wc in luogo di deposito e disimpegno. La parte soprastante a tali locali è stata adibita a soppalco, al quale si accede, tramite una scala non rappresentata nelle tavole grafiche allegate alle concessioni. Inoltre, la tettoia, è stata chiusa sul fronte est con dei portoni scorrevoli, divenendo, di fatto, un locale chiuso su tutti i lati. Infine, si rileva che per l'immobile in oggetto, non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

Regolarizzabili mediante

Allo stato attuale gli immobili risultano urbanisticamente difformi rispetto allo stato concessionato, dalle indicazioni ricevute dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, ai fini della regolarizzazione edilizia si dovrà provvedere come di seguito esposto.

Per le difformità di cui al/ai punto/i:

- a. e b. trattandosi di variazioni interne e prospettiche è possibile sanare le difformità mediante la richiesta al Comune di Lendinara di un titolo autorizzativo in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni;
- c. essendo la soffitta autorizzata, accessibile e non abitabile, sarà necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi, mediante la demolizione:
- > delle scale di accesso,
  - > del bagno,
  - > delle tramezze divisorie.
- Inoltre, sarà da prevedere la realizzazione della botola a soffitto di accesso al locale, in corrispondenza del disimpegno posto al piano terra;
- d. ed e. sarà necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi come da pratiche autorizzate, mediante la demolizione dei fabbricati non concessionati;
- f. essendo decaduti i termini per il completamento delle opere di cui alla DIA D/11/009, dovrà essere richiesto al Comune di Lendinara un nuovo titolo autorizzativo in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni per ultimazione delle opere, richiedendo, a conclusione dei lavori, il rilascio del certificato di agibilità.

Trattandosi di fabbricati posti in prossimità del canale Naviglio- Adigetto, per le concessioni sopra esposte, potrebbe essere richiesta la redazione di pratica paesaggistica. Di tale circostanza se ne è tenuto conto forfettariamente nella valutazione che segue.

Spese di regolarizzazione presunte

Spese tecniche ed altri oneri (spese indicative e presunte comprensive della demolizione e dello smaltimento del materiale di risulta): € 43.000,00

**Non potendosi escludere a priori, mutamenti di orientamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, anche per effetto dell'emanazione di nuove norme, con riferimento alla sanabilità o meno del bene, si formula ampia riserva, atteso che la stessa dovrà essere preventivamente verificata ed accertata dal futuro acquirente presso l'Ufficio Tecnico Comunale.**

**La sottoscritta pertanto non può assumere alcuna responsabilità per eventuali diversi orientamenti dell'Ufficio Tecnico Comunale rispetto a quanto rappresentato prima d'ora dai responsabili dello stesso. Si precisa perciò che le spese indicate sopra, sono indicative e presunte e potrebbero essere diversamente quantificate.**

**Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità edilizia.**



**7.2 Certificato di Destinazione Urbanistica:**

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla sottoscritta dal Comune di Lendinara (RO) del 06.05.2025 prot. n. 9141, è precisato che:

- > la particella 234 ricade in parte zona E3- agricola (art. 44 N.T.O.- P.I.) e in parte in zona E1- ambientale (art. 42 N.T.O.- P.I.);
- > le particelle 201, 201, 218, 235 e 17 ricadono in zona E3- agricola (art. 44 N.T.O.- P.I.).

Descrizione: **abitazioni di tipo civile [A2] e stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A**

Trattasi di abitazione singola sviluppata su un piano fuori terra e un piano interrato oltre a soffitta.

L'abitazione è composta al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, n. 4 camere da letto, un corridoio e un ingresso-studio (ora cucina).

Al piano interrato sono collocate una lavanderia, una cantina, un ampio garage e un disbrigo.

Nella soffitta è stato ricavato un bagno e sono state create delle tramezze divisorie per la realizzazione di una camera da letto e di un altro locale attualmente privo di destinazione.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto verificare che l'immobile si trova in buono stato di manutenzione.

La pavimentazione è realizzata con varie tipologie di piastrelle in ceramica. I bagni presentano pavimentazione e pareti piastrellate e sono dotati di sanitari. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, protetti da scuri in legno. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Gli impianti sono realizzati sotto traccia, si rileva inoltre, che l'immobile è dotato di termosifoni per il riscaldamento che avviene tramite una caldaia a pellet, posta nel disbrigo del piano interrato. Il gas ad uso domestico è servito mediante una bombola situata esternamente all'abitazione sul fronte nord-est.

Esternamente sono state realizzate delle tettoie non autorizzate, pertanto da demolire:

- sul fronte nord, che copre l'accesso al garage interrato;
- sul fronte sud, in prossimità all'ingresso-studio.

L'accesso all'intero lotto avviene da via Ca' Mignola Bassa tramite due cancelli carrai.

L'area esterna è in parte pavimentata e in parte adibita a giardino.

**TABELLA SUPERFICI FABBRICATI**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Abitazione p.t.	Sup. lorda	195,00	1,00	195,00
Abitazione p.i.	Sup. lorda	90,00	0,50	45,00
Soffitta	Sup. lorda	165,00	0,3	49,50
Portico	Sup. lorda	20,00	0,25	5,00
Garage	Sup. lorda	55,00	0,5	27,50
<b>Totale superficie equivalente</b>				<b>322,00</b>

**TABELLA SUPERFICI AREA ESTERNA**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Area scoperta	Sup. lorda	1.250,00	1,00	1.250,00
<b>Totale superficie equivalente</b>				<b>1.250,00</b>

Descrizione: **fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole [D10]** di cui al corpo **B**

Trattasi di capannone ad uso agricolo composto da un unico locale di forma rettangolare.

L'accesso al corpo avviene da via Ca' Mignola Bassa tramite due cancelli carrai, attraverso le particelle 201 e 234.

L'edificio presenta una struttura prefabbricata formata da travi e pilastri in c.a. e pannelli di tamponamento in calcestruzzo. Sui lati corti (nord e sud) sono posizionati due portoni di accesso, mentre sui lati lunghi (est e ovest) sono collocate delle finestre rettangolari.



Dal sopralluogo effettuato si è potuto verificare che l'immobile si trova in buono stato di manutenzione.

La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento.

Si rileva la presenza dell'impianto elettrico con canaline a vista.

Sul fronte est del fabbricato sono stati costruiti dei manufatti non autorizzati quali tettoie, locali ad uso deposito per i quali è prevista la demolizione.

**TABELLA SUPERFICI FABBRICATO**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Capannone	Sup. lorda	325,00	1,00	325,00
<b>Totale superficie equivalente</b>				<b>325,00</b>

Descrizione: **fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole [D10]** di cui al corpo C

Trattasi di capannone ad uso agricolo di forma rettangolare composto da una zona ad uso uffici e un locale ad uso tettoia.

L'accesso al corpo avviene da via Ca' Mignola Bassa tramite due cancelli carrai, attraverso le particelle 201, 234 e 218.

Sulla parte a sud è disposta la zona uffici sviluppata su due piani. Il piano terra è composto da n. 3 uffici, un disimpegno, un bagno e le scale di accesso al primo piano, che attualmente si trova allo stato grezzo.

La parte ad uso tettoia è stata chiusa sul fronte est con dei portoni scorrevoli divenendo, di fatto, un locale chiuso su tutti i lati. Inoltre, sull'angolo ad ovest, sono disposti dei locali deposito, wc e la parte soprastante tali locali, è stata adibita a soppalco dal quale si accede tramite una scala in ferro.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto verificare che l'immobile si trova in buono stato di manutenzione.

L'edificio presenta una struttura prefabbricata formata da travi e pilastri in c.a. e pannelli di tamponamento in calcestruzzo.

La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento.

Gli impianti della zona uffici sono realizzati sottotraccia, mentre nel locale "tettoia" si rileva la presenza dell'impianto elettrico con canaline a vista.

Negli uffici sono presenti i climatizzatori per il raffrescamento estivo.

**TABELLA SUPERFICI FABBRICATO**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Uffici p.t.	Sup. lorda	110,00	1,00	110,00
Uffici p.1	Sup. lorda	110,00	0,30	33,00
Locale deposito	Sup. lorda	25,00	0,5	12,50
Tettoia	Sup. lorda	283,00	1,00	283,00
<b>Totale superficie equivalente</b>				<b>438,50</b>

Descrizione: **terreno agricolo ed area pertinenziale** di cui al corpo D

Trattasi di area esterna della superficie di mq 15.077.

La particella 17 è posta a nord est e ha forma irregolare, l'accesso avviene da via Ca' Mignola Bassa tramite due cancelli carrai, attraverso le particelle 201, 234 e 218.

Sull'area si trovano depositate diverse tipologie di materiali, oltre a delle piccole strutture in legno fatiscenti e una base rettangolare in cemento.

La particella 234 è collocata a sud, ovest e nord e ha forma irregolare, l'accesso avviene da via Ca' Mignola Bassa tramite due cancelli carrai.



Si rileva che:

- sulla parte a sud, nelle vicinanze del corpo C, è stata realizzata una pavimentazione rialzata in calcestruzzo;
- sulla parte ad ovest sono presenti alcuni alberi da frutto;
- sulla parte sud è presente un palo dell'energia elettrica;
- sulla parte a nord tra le particelle 234 e 17, sono presenti dei serbatoi recintati di proprietà dell'Esecutato e di ditta terza;
- su tutta l'area risultano depositate diverse tipologie di materiali da conferire a discarica i cui oneri sono tutti, a cura e carico dell'acquirente.

Di tali circostanze se ne è tenuto conto forfettariamente ai fini della valutazione.

**TABELLA SUPERFICI**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Particella 17	Sup. catastale	3.253,00	1,00	3.253,00
Particella 234	Sup. catastale	11.824,00	1,00	11.824,00
<b>Totale superficie equivalente</b>				<b>15.077,00</b>

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle misure con scalimetro delle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio-Entrate o dagli elaborati grafici rilasciati dall' Ufficio Tecnico Comunale, o dalle precedenti pratiche amministrative formalizzate

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

#### CORPI A e D

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, viene adottato il metodo M.C.A. (market comparison approach) basato sul raffronto con altri beni presenti nella zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche sufficientemente simili ai beni in oggetto, anche con riferimento ad asking price come da norma UNI 11612:2015 par.4.1.

Il procedimento applicato definisce il valore di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un possibile insieme di immobili di confronto simili venduti recentemente od offerti in vendita. Il principio su cui si fonda consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili".

In base alle ricerche effettuate, non avendo rinvenuto comparabili recentemente compravenduti, si è fatto riferimento ad immobili simili offerti in vendita sul mercato immobiliare, assumendo un comune parametro tecnico di confronto, il metro quadrato.

Si è altresì tenuto conto della contingente situazione del mercato immobiliare, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni.

#### CORPI B e C

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, viene adottato il metodo del Cost Approach, 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 dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Il principio di sostituzione afferma che un 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 altri termini, l'acquirente potenziale opterà tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Nella determinazione del valore dell'immobile si dovranno inoltre considerare le spese tecniche necessarie, gli oneri comunali da versare e l'utile promotore.

La valutazione di stima è riferita alla data della perizia.



**8.2 Fonti di informazione:**

Sono state assunte informazioni in loco e presso operatori economici del settore, analizzando il mercato immobiliare della zona. Sono state esaminate pubblicazioni di estimo immobiliare nonché, riferendosi alla conoscenza personale.

Altre fonti di informazione: Catasto di Rovigo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, Ufficio Tecnico di Lendinara (RO), Google Maps, Certificato ipotecario n. RO4796 anno 2025.

**8.3. Valutazione corpi****A. Abitazioni di tipo civile [A2] e stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] €/mq 1.000,00**

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo
Corpo A fabbricati	322,00	1.000,00	€ 322.000,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 322.000,00</b>

**Area esterna €/mq 3,00**

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo
Corpo A area esterna	1.250,00	3,00	€ 3.750,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 3.750,00</b>

**B. Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole [D10]**

$$V_{imm} = V_{area} + C_{cd}$$

$V_{imm}$  = valore immobile

$V_{area}$  = valore dell'area

$C_{cd}$  = costo costruzione deprezzato

**Stima del valore dell'area  $V_{area}$** 

Per la determinazione del valore dell'area si è assunto come riferimento i valori indicati nella Delibera del Consiglio Comunale di Lendinara n. 20 del 21.04.2015 ai fini IMU.

Ne deriva un valore di €/mq 33.

Superficie catastale particella 218 pari a 1.409 mq

$$V_{area} = 1.409 \text{ mq} \times 33 \text{ €/mq} = 46.497,00 \text{ €}$$

**Stima del costo di costruzione deprezzato  $C_{cd}$** 

La stima del costo di costruzione a nuovo del capannone è stato determinato utilizzando l'applicativo web "Cresme" dal quale deriva un valore di €/mq 225.410,55.

Spese $S_p$	Percentuale	Costo costruzione capannone (€)	€
Oneri di urbanizzazione	5 %	225.410,55	11.270,53
Spese tecniche	10%	225.410,55	22.541,06
Utile promotore	15%	225.410,55	33.811,58
<b>Sp totale</b>			<b>67.623,17</b>

Il costo di costruzione a nuovo del capannone risulta:

$$C_{cn} = 225.410,55 + 67.623,17 = 293.033,72 \text{ €}$$

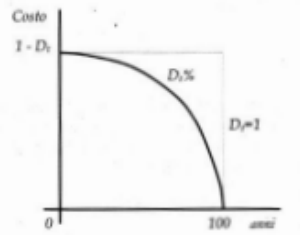


Per il calcolo del deprezzamento maturato di fabbricati strumentali, industriali e commerciali, l'Union Européenne des Expert Comptablès Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale D%, in modo che all'inizio per t=0 il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per t=n il deprezzamento percentuale è del 100%:

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

t = vetustà

n = vita utile



Funzione valore-tempo UEC

Il capannone oggetto di valutazione ha una vetustà di 26 anni (1999 data agibilità).

La vita utile e l'incidenza sono state assunte pari a:

- componente strutture 50 anni, 35%;
- componente edilizia 35 anni, 50%;
- componente impianti 20 anni 15%.

Deprezzamenti	Percentuale	Vita utile n	Vetustà t	€
Strutture	35%	50 anni	26 anni	35.043,90
Edilizia	50%	35 anni	26 anni	88.845,69
Impianti	15%	20 anni	26 anni	69.384,94
				193.274,53

Pertanto:

$$V_{imm} = V_{area} + C_{cd} = 46.497,00 + (293.033,72 - 193.274,53) = 146.256,18 \text{ €}$$

Deriva:

**Valore immobile corpo B € 146.256,18**

### C. Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole [D10]

$$V_{imm} = V_{area} + C_{cd}$$

$V_{imm}$  = valore immobile

$V_{area}$  = valore dell'area

$C_{cd}$  = costo costruzione deprezzato

#### **Stima del valore dell'area $V_{area}$**

Per la determinazione del valore dell'area si è assunto come riferimento i valori indicati nella Delibera del Consiglio Comunale di Lendinara n. 20 del 21.04.2015 ai fini IMU.

Ne deriva un valore di €/mq 33.

Superficie catastale particella 235 pari a 813,00 mq

$$V_{area} = 813 \text{ mq} \times 33 \text{ €/mq} = 26.829,00 \text{ €}$$

#### **Stima del costo di costruzione deprezzato $C_{cd}$**

La stima del costo di costruzione a nuovo del capannone è stato determinato utilizzando l'applicativo web "Cresme" dal quale deriva un valore di €/mq 274.654,08.



Spese $S_p$	Percentuale	Costo costruzione capannone (€)	€
Oneri di urbanizzazione	5 %	274.654,08	13.732,70
Spese tecniche	10%	274.654,08	27.465,41
Utile promotore	15%	274.654,08	41.198,11
<b>Sp totale</b>			<b>82.396,22</b>

Il costo di costruzione a nuovo del capannone risulta:

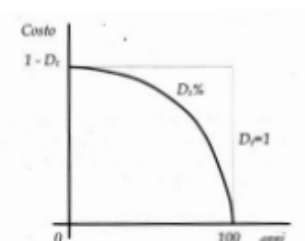
$$C_{cn} = 274.654,08 + 82.396,22 = 357.050,30 \text{ €}$$

Per il calcolo del deprezzamento maturato di fabbricati strumentali, industriali e commerciali, l'Union Européenne des Expert Comptablès 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%:

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

$t$  = vetustà

$n$  = vita utile



Funzione valore-tempo UEC

Il capannone oggetto di valutazione ha una vetustà di 20 anni (2005 inizio lavori).

La vita utile e l'incidenza sono state assunte pari a:

- componente strutture 50 anni, 35%;
- componente edilizia 35 anni, 50%;
- componente impianti 20 anni 15%.

Deprezzamenti	Percentuale	Vita utile $n$	Vetustà $t$	€
Strutture	35%	50 anni	20 anni	28.560,45
Edilizia	50%	35 anni	20 anni	70.780,38
Impianti	15%	20 anni	20 anni	53.556,02
				152.896,85

Pertanto:

$$V_{imm} = V_{area} + C_{cd} = 26.829,00 + (357.050,30 - 152.896,85) = 230.982,45 \text{ €}$$

Deriva:

**Valore immobile corpo C € 230.982,45**

#### D. Area pertinenziale €/mq 3,00

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo
Corpo D	15.077,00	3,00	€ 45.231,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 45.231,00</b>



**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione, garage, area esterna	€ 325.750,00
B	Capannone ad uso agricolo	€ 146.256,18
C	Capannone ad uso agricolo	€ 230.982,45
D	Area esterna	€ 45.213,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>		<b>€ 748.219,63</b>

Si precisa che al valore di stima degli immobili viene applicata una decurtazione del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie dovute all'immediatezza della vendita giudiziaria, ed eventuali ulteriori aspetti/vizi/differenze non emersi nel corso delle operazioni peritali e non approfonditi nel presente elaborato.

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale (SPESE PRESUNTE E INDICATIVE):

**€ -45.000,00**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min.15%)

**€ - 112.232,95**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 590.986,69**

**Valore dell'immobile che si arrotonda ad € 600.000,00 (seicentomila/00).**

Data 18.07.2025

L'esperto alla stima  
**Ing. Michela SACCHETTO**  
*(documento firmato digitalmente)*

**Allegati**

1. Documentazione fotografica
2. Visure ipotecarie aggiornate al 03.06.2025
3. Atto di provenienza
4. Estratto di mappa, visure catastali
5. Documentazione comunale
6. Richiesta Agenzia delle Entrate
7. Avvisi alle parti

