

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

nei confronti di :

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **64/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03.10.2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**

Custode Giudiziario: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI ROVIGO S.R.L.**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO N.1

**Fabbricato ad uso abitazione, negozio , accessori con area di pertinenza,
sito in Comune di PORTO TOLLE (RO), loc. Donzella,
Via Gramsci nn.8-10**

Esperto alla stima:	Geom. Loris Baldachini
Codice fiscale:	BLDLRS63D30H620F
Partita IVA:	00816530299
Studio in:	Via Angeli n.30 - 45100 Rovigo
Telefono:	0425 422720
Fax:	0425 422720
Email:	baldachini.loris@gmail.com
Pec:	loris.baldachini@geopec.it



Beni in **Comune di PORTO TOLLE (RO), loc. Donzella,**
Via Gramsci nn.8-10

LOTTO N.1

Documentazione ex art. 567 c.p.c. : completa;

Trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento:
verificata;

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Fabbricato ad uso abitazione e negozio con accessori, area coperta, scoperta e terreno
pertinenziale

Identificativo corpo: unico

Quota e tipologia del diritto

Piena ed esclusiva proprietà (1/1) di spettanza della signora:

[REDACTED]

Ulteriori Informazioni sui debitori: ///

Eventuali comproprietari: ///

DESCRIZIONE CATASTALE:

Intestazione:

[REDACTED]

proprietaria per 1000/1000

Catasto Fabbricati: COMUNE DI PORTO TOLLE (Codice G923)

Sezione PT, Foglio 36, particelle nn.:

1785 sub.1, Via Gramsci Antonio n.8, Piano T, categ. C/1, cl.6, cons. 45 mq, RC. Euro
718,13;

1785 sub.2, Via Gramsci Antonio n.8, Piano S1-T-1, categ. A/3, cl.2, cons. 5,5 vani, RC. Euro
238,60

Catasto Terreni: COMUNE DI PORTO TOLLE (Codice G923A)

Sezione Porto Tolle, Foglio 36, particelle nn.:

1785 di Ha 0.18.40, ente urbano

310 di Ha 0.02.00, RD. Euro 1,44 RA. Euro 0,72

1155 di Ha 0.02.13, RD. Euro 1,04 RA. Euro 0,83



1782 di Ha 0.17.15, RD. Euro 8,37 RA. Euro 6,64 con sovrastante rudere di manufatto (ac-
cessione e pertinenza) censito nel Catasto Fabbricati alla Sez. PT, Foglio 36 con la parti-
cella **823**, Via Gramsci Antonio, piano T., categ.A/5, cl. 1, cons. 1,0 vani, RC. Euro 18,59¹

Confini: via pubblica, ragioni [REDACTED] Demanio dello Stato e
[REDACTED] salvo altri più esatti e recenti

Conformità catastale:

Lo stato di fatto del fabbricato di cui al mapp.1785 corrisponde sostanzialmente alle pla-
nimetrie catastali depositate presso il Catasto, fatta eccezione per la presenza di super-
fetazioni non autorizzate e da ridurre in pristino

Si evidenzia che sull'area di cui al mapp.1782 insiste un modesto manufatto, fatiscente e ridotto a
rudere, il quale è dichiarato al Catasto Fabbricati con corrispondente planimetria (mapp. 823) ma
non è rappresentato nella mappa del Catasto Terreni.

Regolarizzabili mediante: pratica di aggiornamento al Catasto Terreni (tipo mappale)

Oneri e costi presunti, salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici preposti:
€ 2.000,00 circa.

I costi per la rimessa in pristino sono computati nella valutazione che segue.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: agglomerato residenziale con aree a verde

Area urbanistica: zona residenziale e verde sottoposta a vincolo di tutela ambientale

Importanti centri limitrofi: ///

Caratteristiche zone limitrofe: ///

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Delta

Attrazioni storiche: ///

Principali collegamenti pubblici: ///

Servizi offerti dalla zona: sono presenti infrastrutture e servizi sufficienti

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo, l'immobile era nella disponibilità della proprietaria esecutata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – sulla scorta della certificazione in atti:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: non rilevati

¹ vedasi precisazione in merito al par.4.2.2



4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* non rilevate

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati come indicato nell'ordinanza di vendita (sulla scorta della certificazione in atti):

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria iscritta a Chioggia il 10/08/2022 ai nn. 5114/750

a favore [REDACTED]

carico [REDACTED]
datore [REDACTED] (debitore non datore)

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del notaio Cocito di Adria in data 01/08/2022 Rep.n. 15854/12563.

Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 125.000,00; durata: anni 30;
tasso interesse annuo: 2,84%

Note: colpisce la piena proprietà spettante a [REDACTED] sui beni in Comune di Porto Tolle, sezione Porto Tolle, Catasto Fabbricati, Foglio 36 particelle 1740 sub.4 e 1740 sub.12; nonché la piena proprietà spettante a [REDACTED] sui beni in Comune di Porto Tolle, sezione Porto Tolle, Catasto Fabbricati, Foglio 36 particelle 1785 sub.1, 1785 sub.2 e Catasto Terreni, Foglio 36 particelle 310, 1782, 1155.

- Ipoteca volontaria iscritta a Chioggia il 04/03/2024 ai nn. 1211/116

a favore [REDACTED]

ed a carico [REDACTED]

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del notaio Cocito di Adria in data 22/02/2024 Rep.n. 19270/15321.

Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 90.000,00; durata: anni 30;
tasso interesse annuo: 6,45%

Note: colpisce la piena proprietà spettante a [REDACTED] sui beni in Comune di Porto Tolle, sezione Porto Tolle, Catasto Fabbricati, Foglio 36 particelle 1740 sub.4 e 1740 sub.12; nonché la piena proprietà spettante a [REDACTED] sui beni in Comune di Porto Tolle, sezione Porto Tolle, Catasto Fabbricati, Foglio 36 particelle 1785 sub.1, 1785 sub.2 e Catasto Terreni, Foglio 36 particelle 310, 1782, 1155.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento trascritto a Chioggia il 03/02/2025 ai nn. 509/397

a favore [REDACTED]

ed a carico [REDACTED]

derivante da verbale pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 08/01/2025 Rep.n.3693/2025

Note: colpisce la piena proprietà spettante a [REDACTED] sui beni in Comune di Porto Tolle, sezione Porto Tolle, Catasto Fabbricati, Foglio 36 particelle 1785 sub.1, 1785 sub.2 e Catasto Terreni, Foglio 36 particelle 310, 1782, 1155, 1785, nonché la quota di proprietà indivisa pari ad una metà spettante a [REDACTED] sui beni in Comune di Porto Tolle, sezione Porto Tolle, Catasto Fabbricati, Foglio 36 particelle 1740 sub.4 e 1740 sub.12, con i diritti di comproprietà condomiale sugli enti comuni particelle 1740 sub. 13, 1740 sub. 14 del Foglio 36



Catasto Fabbricati e particella 1740 del Foglio 36 Catasto Terreni.

- Pignoramento trascritto a Chioggia il 29/05/2025 ai nn. 2976/2327

a favore

ed a cari

derivante da verbale pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 05/05/2025 Rep.n.1049/2025

Note:

- colpisce la piena proprietà spettante a [redacted] sui beni in Comune di Porto Tolle, sezione Porto Tolle, Catasto Fabbricati, Foglio 36 particelle 1785 sub.1, 1785 sub.2 e Catasto Terreni, Foglio 36 particelle 310, 1782, 1155, nonché la quota di proprietà indivisa pari ad una metà spettante a [redacted] sui beni in Comune di Porto Tolle, sezione Porto Tolle, Catasto Fabbricati, Foglio 36 particelle 1740 sub.4 e 1740 sub.12;

- nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione non è indicato l'identificativo del manufatto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Porto Tolle alla sez.PT, Foglio 36 con la particella 823, il quale insiste sull'area censita nel Catasto Terreni del Comune di Porto Tolle alla sez.Porto Tolle, Foglio 36 con la particella **1782** (ex 823 parte, giusto frazionamento n. 7.1/1977 del 05/05/1977 pratica n. RO0020105 in atti dal 19/02/2010 registrazione tf 7/77), la quale risulta correttamente indicata sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione.

Si ritiene pertanto che il pignoramento in oggetto si estenda ex art.2912 cod.civ. al manufatto insistente sulla particella 1782, quale accessione e pertinenza della stessa, nonostante la sua autonoma identificazione al Catasto Fabbricati con la particella 823 (non indicata nell'atto di pignoramento)

4.2.3 Altre formalità: ///

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si allegano le visure di aggiornamento, precisando che non vi sono variazioni rispetto alla relazione notarile ex art.567 comma 2 c.p.c.. in atti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non trattasi di unità in condominio;

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non conosciute

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ///

Millesimi di proprietà: ///

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ///

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: non conosciuto

Note Indice di prestazione energetica: ///

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

Avvertenze ulteriori:

Si segnala che:

- sono presenti segni di ammaloramento, infiltrazioni e umidità e alcuni cedimenti statici, con particolare riferimento al terrazzo ed alla scala esterna;
- non è stata eseguita alcuna verifica specialistica relativa agli impianti che, in relazione alla vetustà ed allo stato, sono comunque da rifare integralmente;
- non sono state svolte verifiche strutturali, indagini ambientali, geologiche e geotecniche, per cui non è possibile escludere la presenza di materiale soggetto a bonifica o trattamenti speciali;



- non possono essere escluse altre difformità oltre a quelle indicate nella presente relazione, per la regolarizzazione delle quali sarà necessario redigere uno specifico progetto, previa analisi e verifica puntuale, anche mediante rilievi topografici, dello stato di fatto dell'immobile e dell'effettivo stato legittimo; le procedure di regolarizzazione dovranno essere concordate con gli Enti preposti alle autorizzazioni (anche in relazione al vincolo paesaggistico di tutela ambientale), al fine di verificare quanto effettivamente sanabile e quanto suscettibile di rimozione e rimessa in pristino, con ogni costo e onere a carico dell'acquirente;
 - non sono stati effettuati rilievi topografici e dei confini, per cui lo stato di fatto dei confini stessi può essere difforme dalle risultanze catastali;
 - i confini, ove non materializzati in loco, dovranno essere identificati in contraddittorio con i proprietari degli immobili limitrofi, a cura e spese dell'acquirente;
 - non è possibile escludere l'eventuale sussistenza di servitù che non risultano trascritte nei pubblici registri immobiliari, dandosi atto dell'evidenza di servitù di elettrodotto;
 - non è altresì possibile escludere la sussistenza di eventuali contenziosi in essere relativamente agli immobili in oggetto.
- Di tali circostanze è stato forfetariamente tenuto conto nella valutazione che segue, atteso che trattasi di vendita dell'immobile nello stato di fatto e diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, in ambito di procedura esecutiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (sulla scorta della certificazione in atti):

Titolare/Proprietario dal 05/02/2017 all'attualità:

[REDACTED]
proprietaria per 1000/1000

per [REDACTED]

[REDACTED] trascritta a Chioggia il 19/03/2018 nn.1352/988;

Titolare/Proprietario dal 10/08/2013 al 05/02/2017:

[REDACTED]
proprietaria per quota 1/1 sui mappali 1785/1 e 1785/2

proprietaria per quota 1/2 sui mappali 1782, 823, 1155

proprietaria per quota 6/8 sul mapp. 310

[REDACTED]
proprietaria per quota 1/2 sui mappali 1782-1155-823 e per quota 2/8 sul mapp. 310

per [REDACTED] denuncia

n.441 vol. 9990/14, trascritta a Chioggia il 13/10/2014 nn.4323/3051;

Titolare/Proprietario da data antecedente il ventennio al 10/08/2013:

[REDACTED]
proprietario per intero dei mappali 1785/1 e 1785/2

[REDACTED]
proprietari per quota 1/2 ciascuno dei mappali 823, 1782, 1155



proprietari rispettivamente per quota 6/8 e 2/8 del mappale 310

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Porto Tolle, a seguito di apposita istanza di accesso agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata, ha rilasciato copia dei seguenti titoli edilizi relativi al fabbricato di cui alla particella 1785:

- licenza edilizia in data 15/12/1967 pratica n.1.044 bis;
- autorizzazione di abitabilità in data 09/06/1973 pratica n.1.044 bis.

La costruzione del manufatto insistente sull'area di cui al mapp. 1782 (e censito al Catasto Fabbricati con il mapp. 823), appare risalire a data anteriore al 01/09/1967.

7.1 Conformità edilizia:

In base al raffronto effettuato tra le risultanze dei rilievi eseguiti in loco e gli elaborati grafici allegati al suddetto titolo edilizio, è emersa la sostanziale rispondenza dello stato dei luoghi per il fabbricato mapp. 1785, fatta eccezione per:

- alcune incongruenze di quote di misura e grafiche (attesa peraltro la carenza di quote di misura negli elaborati);
- maggiore altezza utile dei locali al piano terra (m.3,30 anziché m.3,00)
- modifiche interne ed esterne (forometriche e prospettiche);
- utilizzo di un piano sottostante il livello stradale, non autorizzato (da rendere inaccessibile).

Il fabbricato di cui al mapp.823 (insistente sull'area di cui al mapp. 1782), ridotto a rudere, corrisponde – per quanto residua – alla planimetria catastale in atti.

Sono altresì presenti alcuni manufatti realizzati senza autorizzazione sull'area di pertinenza e attigua, da ridurre in pristino .

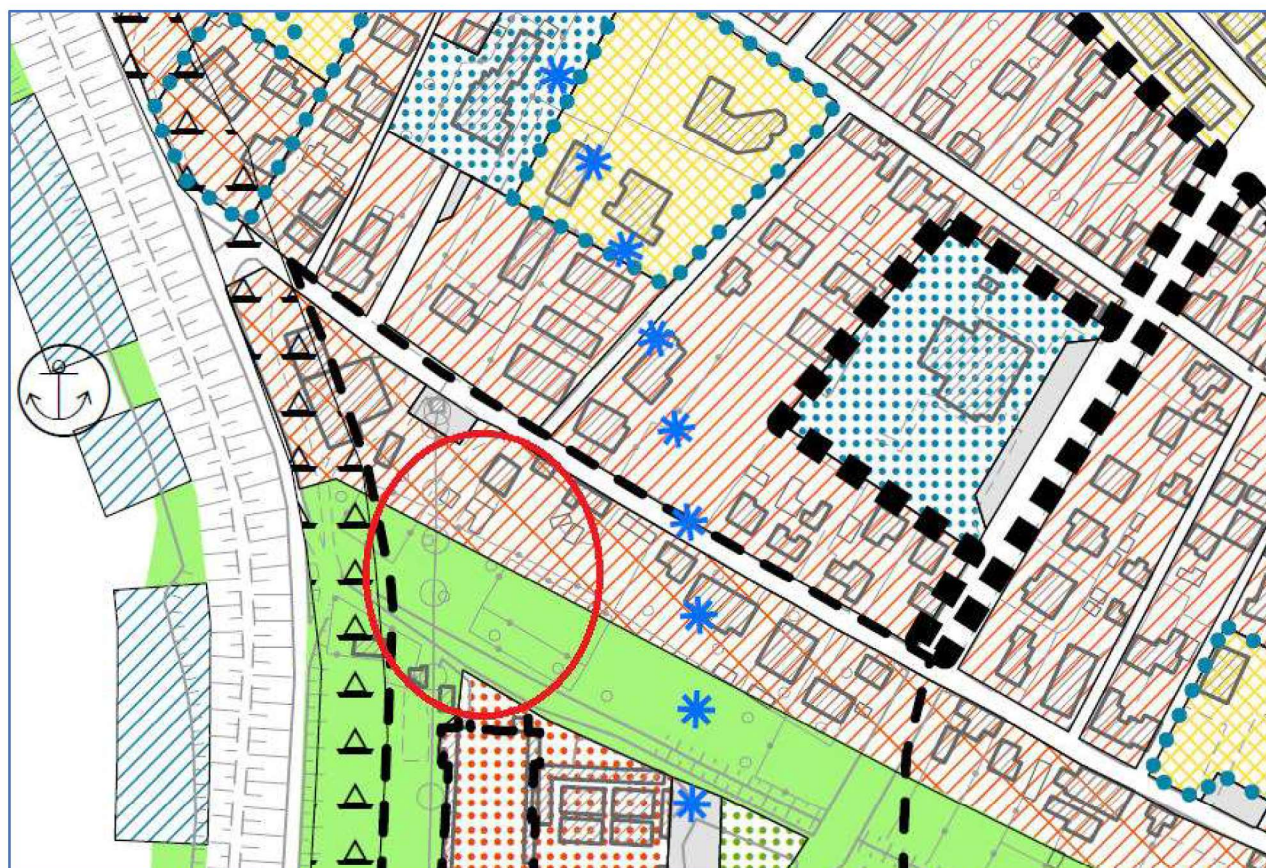
Premesso che l'eventuale regolarizzazione delle difformità tra lo stato di fatto e quanto autorizzato, potrà essere concretamente valutata dagli uffici preposti solo previa presentazione di apposite pratiche edilizie, anche in relazione al vincolo di tutela ambientale, in via assolutamente presuntiva si ritiene che l'importo necessario per oneri, spese, opere di adattamento e costi correlati per la sanatoria e/o fiscalizzazione di tali opere, nonchè per le opere di ripristino e per l'abbassamento delle quote interne), nonchè i costi per la demolizione dei manufatti non autorizzati, possa essere indicato in circa:


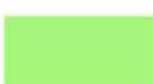
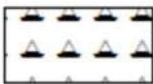


€ 30.000,00 - salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici, atteso che le sanzioni dovranno essere computati dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, ove applicabile l'art.34 ter del D.P.R. 380/2001



7.2 Conformità urbanistica:

Gli immobili in oggetto ricadono in zona classificata dal vigente strumento urbanistico parte quale “zona B2 – residenziale estensiva di completamento (art.27 N.T.O)”, parte quale “zona E1 – zona agricola di tutela ambientale (art.71 N.T.O.”, parte in fascia di rispetto fluviale di trasferimento (art.130 N.T.O), e interamente all’interno della fascia di rispetto cimiteriale (art.120 N.T.O.), sottoposta a vincolo paesaggistico art.142 lett.c D.Lgs n.42/2004 (art.115 N.T.O.)



-  Zona B2 - Residenziale estensiva di completamento (Art. 27 N.T.O.)
-  Zona E1 - Zona agricola di tutela ambientale (Art. 71 N.T.O.)
-  Fascia di rispetto fluviale di trasferimento (Art. 130 N.T.O.)
-  Fascia di rispetto cimiteriale (Art. 120 N.T.O.)
-  * * * Vincolo paesaggistico, art. 142, lett. c), D.Lgs. n. 42/2004 (Art. 115 N.T.O.)



DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il fabbricato di cui al mapp.1785 è ad uso abitazione con sottostante negozio e retrobottega, ed è provvisto di area cortiliva e attigua di pertinenza.

Tale fabbricato presenta struttura in muratura intonacata e latero-cemento ed è composto da:

- un locale ad uso negozio (~ mq. 35,18) con retrobottega (~ mq.27,19) , posto a livello con la quota della strada pubblica; l'altezza utile è di ~ m.3,33, le finiture sono risalenti alla fine degli anni '60: pavimento in piastrelle di graniglia di marmo e cemento, serramenti ed infissi in metallo, serrande avvolgibili in lamiera zincata, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, la facciata esterna è rivestita con lastre in materiale lapideo, il tutto in precarie condizioni di conservazione;

- un alloggio sovrastante il negozio, al quale si accede mediante scala esterna in piastre di marmo e struttura in metallo in precarie condizioni statiche e di conservazione; l'appartamento è composto da ingresso (~ mq.5,58), soggiorno (~mq.14,31), cucina (~ mq. 9,37), bagno (~mq.4,54), due vani letto (~ mq. 12,23 e mq.14,52) e poggiolo (~mq. 29,36) in precarie condizioni; l'altezza utile è di ~ m.2,97, le finiture sono pure risalenti alla fine degli anni '60: pavimento in piastrelle di graniglia di marmo e cemento, avvolgibili in plastica; gli infissi, in legno con vetro semplice, e le porte interne sono state rimosse in quanto sono stati iniziati lavori di restauro con demolizioni di brani di intonaco e tratti di pareti divisorie. Essendo i lavori interrotti, le condizioni sono precarie.

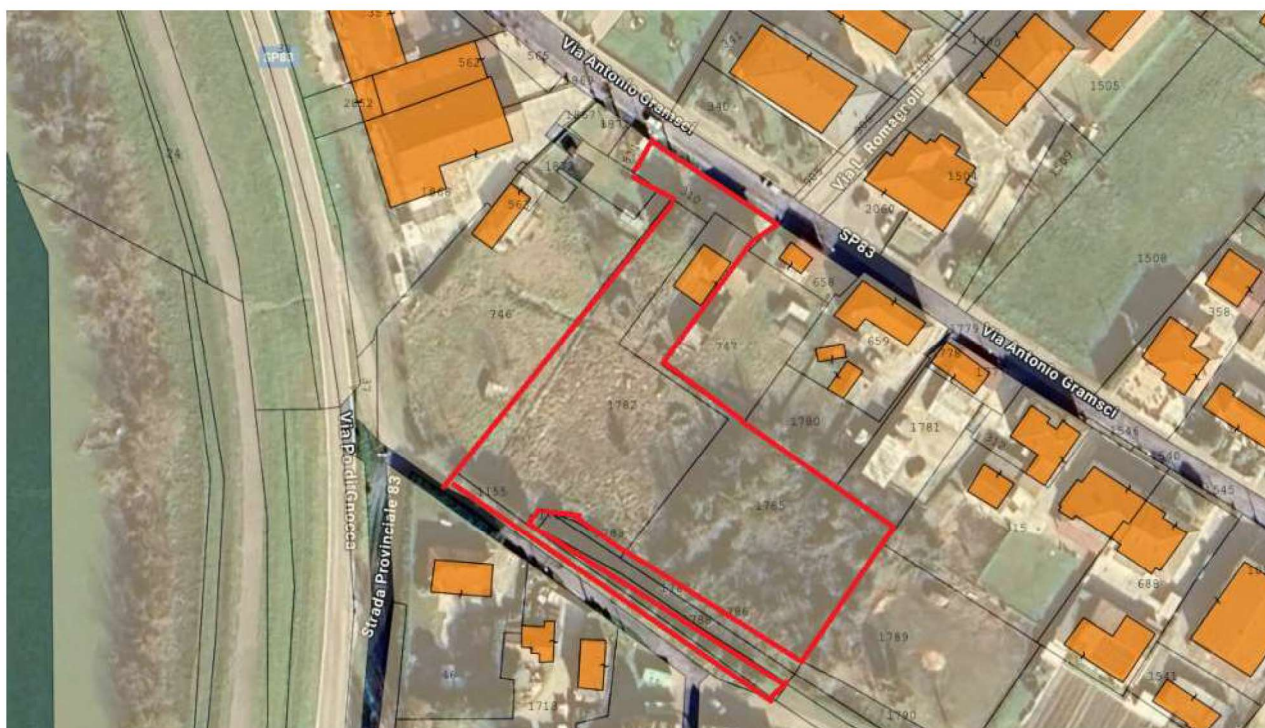
Sotto il negozio, e sotto il livello stradale, si trovano due locali aventi altezza di ~ m.1,78/2,00, rappresentati nella planimetria catastale in atti ma non autorizzati e privi di valore, dovendosi considerare alla stregua di "volume tecnico".

Gli impianti elettrico e termo idro-sanitario, sono completamente da rifare; non sono conosciuti la tipologia e lo stato dell'impianto fognario.

Il fabbricato di cui al mapp.823 (insistente sull'area di cui al mapp. 1782), è rappresentato da un rudere privo di copertura, con muri perimetrali in mattoni pieni di laterizio, non intonacati, avente valore nullo.

L'area coperta, scoperta e annessa pertinenziale ha la superficie catastale complessiva di mq.3968, ed è nella maggior parte coperta da vegetazione spontanea che impedisce una puntuale ricognizione. E' sottoposta a vincoli di tutela ambientale e di rispetto cimiteriale. Sono presenti alcuni manufatti realizzati mediante assemblamento non autorizzato di materiali vari, anche soggetti a smaltimento speciale, da ridurre in pristino stato.





Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dei fabbricati è stata determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (S.E.L.) come codificata dal Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M), in base alle planimetrie acquisite, previa riscontro a campione in loco. La consistenza delle aree di terreno è desunta dalla banca data censuari del Catasto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq.)
negozio	superficie esterna lorda	74,40	1,00	74,40
alloggio	superficie esterna lorda	74,40	1,00	74,40
terrazzo	superficie esterna lorda	29,36	0,30	<u>8,81</u>
totale				83,21
area coperta e scoperta pertinenziale	superficie catastale	3968	1,00	3968

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il più probabile valore di mercato 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 segue: “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." Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: "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 essere soggette a costrizioni."

Con espresso riferimento ai principi internazionali di valutazione (International Valuation Standard IVS) i tre metodi (o approcci) classici per la determinazione del più probabile valore di mercato sono:

1. *il metodo del confronto di mercato (MARKET APPROACH)*

fornisce un'indicazione sul valore comparando l'attività in oggetto con attività identiche o simili per le quali siano disponibili informazioni relative al prezzo. Secondo tale metodica, il primo passo consiste nel considerare i prezzi delle operazioni relative a attività identiche o similari concluse recentemente sul mercato.

2. *il metodo finanziario o metodo dei risultati attesi (INCOME APPROACH)*

fornisce un'indicazione sul valore convertendo i flussi di cassa futuri in un singolo valore di capitale corrente.

3. *il metodo del costo (COST APPROACH)*

fornisce un'indicazione circa il valore, utilizzando il principio economico secondo il quale un acquirente pagherà per un'attività non più del costo necessario ad ottenere un'attività di pari utilità, acquistandola o mediante costruzione interna. Per la stima 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.

Nel caso in esame, poiché il complesso in oggetto presenta destinazioni d'uso e tipologie diverse ed è ubicato in zona periferica con ridotte transazioni immobiliari sufficientemente simili ai cespiti in oggetto,, non sussistono adeguati elementi di raffronto per l'applicazione del metodo comparativo (MCA) e, attesa la destinazione urbanistica dell'area e lo stato dei fabbricati, non appare idonea neppure l'applicazione del metodo del costo (CA)

Pertanto, si ritiene opportuno procedere alla valutazione dell'immobile in oggetto mediante applicazione del metodo della capitalizzazione diretta (**income capitalization approach**), il quale converte il reddito annuale (anche presunto) nel valore di mercato di un immobile, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione:

$$V = R : i$$

Dove:

V = valore di mercato dell'immobile da stimare

R = Reddito annuo dell'immobile da stimare

i = Saggio di capitalizzazione annuo .

La valutazione che segue comprende ogni accessione e pertinenza (inclusa l'area coperta, scoperta ed attigua), ed è al netto dei costi di cui alle circostanze sopra evidenziate nonché dei costi per i lavori di adattamento delle opere in corso nell'alloggio.



8.2 Fonti di informazione:

Agenzia Entrate – Catasto - Servizi di Pubb.Imm. - Uff. Registro.

Altre fonti di informazione: conoscenza diretta e informazioni assunte presso gli operatori economici della zona.

8.3 Valutazione corpi:**Stima con il metodo della capitalizzazione diretta (income capitalization approach)**

Per l'individuazione dei valori locativi, si utilizzano i valori desunti dalle agenzie immobiliari della zona (in relazione alla consistenza, ubicazione e vetustà del negozio e dell'abitazione, nonché della dotazione dell'area annessa, ecc.), e si assume quale saggio di capitalizzazione annuo lordo l'aliquota del 5%.

Nel caso in esame, il valore medio locativo annuo è assunto in circa €4.200,00 (ovvero 350,00 €/mese, di cui 150,00 €/mese per il negozio e 200,00 €/mese per l'abitazione, area annessa e accessori).

La valutazione che ne consegue è la seguente:

V= 4.200,00 (R) : 0,05 (i) = Euro 84.000,00 (di cui Euro 48.000,00 per l'abitazione e il terreno annesso ed Euro 36.000,00 per il negozio)

IMMOBILI			Valore Complessivo
<i>tipologia</i>	<i>consistenza</i>	<i>valore unitario medio</i>	
alloggio, accessori e terreno annesso	mq. 83,21 (oltre al terreno e accessori)	€/mq. 576,85 circa	€ 48.000,00
negozio	mq. 74,40	€/mq. 483,87 circa	€ 36.000,00

Riepilogo:

Corpo A Valore complessivo intero	€ 84.000,00
Valore complessivo diritto pignorato (piena proprietà)	€ 84.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

- €. 12.600,00

Spese, costi e oneri presunti per ripristini o regolarizzazione dei manufatti e superfetazioni non autorizzati ed eventuali aggiornamenti catastali (salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici),

- €. 32.000,00



8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO N.1

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

€ 39.400,00

arrotondato ad Euro trentanovemila/00

€ 39.000,00

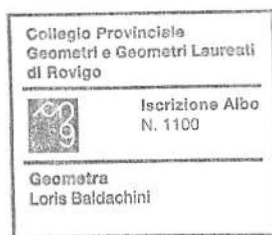
ALLEGATI:

- A - copia titoli di provenienza (note trascrizione delle successioni);
- B - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Fabbricati e Terreni, planimetria catastale, estratto di mappa Catasto Terreni);
- C - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);
- D – copia documentazione urbanistica;
- E - documentazione fotografica-

Rovigo, lì 02/09/2025



valutatore qualificato
Recognised European Valuer
REV-IT/CNGeGL/2021/28
valutatore certificato UNI
11558:2014 e UNI/PdR 19:2016
N° Reg.: 0178VI



L'esperto alla stima
Geom. Loris Baldachini
(firmato digitalmente)

