
Tribunale di Rovigo
SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

della società

con sede legale in Ceregnano (RO), Via Trieste n.179

N° Gen. Rep. **31/2024 LIQ. GIUD.**

Giudice Delegato: **Dott.ssa BENEDETTA BARBERA**

Curatore: **Dott.ssa STEFANIA AZZI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 01

**Complesso edilizio ad uso produttivo, commerciale e residenziale,
con area di pertinenza e diritti su corte comune, sito in Comune di
Ceregnano, Via Trieste nn.160-166-168-172-178**

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Fax:
Email:
Pec:

Geom. Loris Baldachini
BLDLRS63D30H620F
00816530299
Via Angeli, 30 - 45100 Rovigo
0425 422720
0425 422720
baldachini.loris@gmail.com
loris.baldachini@geopec.it



Beni in Comune di **Comune di Ceregnano, Via Trieste nn.160-166-168-172-178**

Lotto: 01

complesso edilizio ad uso produttivo, commerciale e residenziale, con area di pertinenza e diritti su corte comune, sito in Comune di Ceregno, Via Trieste nn.160-166-168-172-178

Quota e tipologia del diritto:

piena ed esclusiva proprietà (1/1) della società

[REDACTED], con sede in Ceregnano
c.f.: 00017700295

Eventuali comproprietari: nessuno

DESCRIZIONE CATASTALE:

intestazione:

[REDACTED], con sede in Ceregno
c.f.: [REDACTED] – proprietà 1/1

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CEREGNANO (cod. C500)

Sez. CE, Foglio 4, particelle n.:

106 sub.5, Via Trieste n.174, piano 2, categoria A/3, cl.1, cons. 6,0 vani – RC€.291,28

106 sub.9, Via Trieste n.179, piano T, categoria D/8, RC€.1.662,99

106 sub.12, Via Trieste n.174, piano T-1, categoria C/2, cl.2, cons. mq.198, RC€.368,13 (ex particella 106 sub.7 parte, giusta variazione per divisione n. 6169.1/2008 Pratica n. RO0119806 del 04/09/2008)

106 sub.13, Via Trieste n.174, piano T-1, categoria C/1, cl.2, cons. mq.68, RC€.733,99 (ex particella 106 sub.7 parte, giusta variazione per divisione n. 6169.1/2008 Pratica n. RO0119806 del 04/09/2008)

349, Via Nazario Sauro, piano T-1, categoria C/2, cl.2, cons. mq.24, RC€.44,62

350, Via Nazario Sauro, piano T-1, categoria C/2, cl.2, cons. mq.24, RC€.44,62

CATASTO TERRENI - COMUNE DI CEREIGNANO – Sez. Ceregnano (cod.

C500A) - Foglio 4, particelle nn.:

349 di Ha 0.00.73, ente urbano

350 di Ha 0.01.54, ente urbano



A tali unità sono pertinenti i diritti di comproprietà sull'area coperta e scoperta censita nel Catasto Terreni del Comune di Ceregnano sez. Ceregnano al Foglio 4 con la particella n.106 di Ha 0.21.33, ente urbano e sulla corte censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Ceregnano sez. CE al Foglio 4 con la particella n.106 sub.11 (bene comune non censibile).

Confini: strada pubblica (Via Trieste), ragioni [REDACTED] (particella 105), ragioni consort [REDACTED] e altri (mapp.347) ragioni [REDACTED] (mapp.106 sub.10), salvo altri più esatti e recenti.

Conformità catastale:

Le unità immobiliari in oggetto sono censite in Catasto sostanzialmente in conformità allo stato di fatto, fatta eccezione per lievi modifiche che non incidono nella determinazione del classamento catastale, quali modifiche ed interne, alcune non autorizzate e da ridurre in pristino stato, nonché per l'avvenuta a demolizione di alcune modeste superfetazioni. Si evidenzia altresì che la mappa del Catasto Terreni non è aggiornata.

Regolarizzabili mediante: redazione delle opportune pratiche catastali (tipo mappale per l'aggiornamento del Catasto Terreni e pratiche DOCFA per l'aggiornamento del Catasto Fabbricati)

Oneri e costi presunti, salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici preposti: **€ 5.000,00** circa.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il complesso è composto da una palazzina ad uso abitazione, magazzini, negozio, su tre piani fuori terra con attiguo capannone ad uso magazzino e accessori, con piccole aree esclusive, corte comune e diritti di comproprietà sull'area pertinenziale, compreso il sedime.

Caratteristiche zona: Il territorio del Comune di Ceregnano è ben collegato sia con il capoluogo di provincia, Rovigo, sia con altri capoluoghi della zona. Sebbene il contesto sia prevalentemente agricolo-rurale, sono presenti alcuni importanti siti produttivi del settore siderurgico-meccanico, nonché varie attività artigianali, ivi comprese quelle legate alla produzione del mobile, il cui settore è in crisi da diversi anni. Vi sono varie zone residenziali, anche di formazione relativamente recente.

Area urbanistica: zone residenziali

Importanti centri limitrofi: ///

Caratteristiche zone limitrofe: attività artigianali commerciali



Attrazioni paesaggistiche: ///

Attrazioni storiche: ///

Principali collegamenti pubblici: S.P. 4 ,

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali varie, banca, ufficio postale, farmacia, ecc.

3. STATO DI POSSESSO:

Il complesso è nella libera disponibilità della procedura.

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 rilevate

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

le aree di cui ai mappali 106, 349 e 350 del Foglio 4 ed al mapp.237 del Foglio 17, sono vincolati ad uso parcheggio e verde in virtù dell'atto autenticato nella firma dal notaio Pietro Castellani di Rovigo in data 16 febbraio 1999 Rep.n.10.963, registrato a Rovigo il 3 marzo 1999 n.157 serie 2^, trascritto il 16 marzo 1999 ai nn.2132/1466.

Si segnala altresì che, dalla mappa del piano regolatore comunale, la corte comune appare interessata da viabilità di progetto.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- con atto del notaio Pietro Castellani di Rovigo in data 10/02/2000 Rep.n.19133, trascritto a Rovigo il 09/03/2000 nn.2023/1329, 2024/1330, 2025/1331, 2026/1332 e 2027/1333, è stata costituita servitù di fognatura e di passaggio pedonale lungo il lato nord del terreno mapp.106 sub.9 e mapp.350 del Foglio 4 per l'accesso dal fabbricato mapp. 106 sub.10 del Foglio 4, alla via Fermi.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati come precisato nell'ordinanza di vendita:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta a Rovigo in data 27/10/2016 ai nn. 8845/1543



[REDACTED]

nota: si riferisce all'immobile in Ceregnano, Catasto Fabbricati, sez. CE, Foglio 4, particella 106 sub.9

- Ipoteca giudiziale iscritta a Rovigo in data 23/05/2024 ai nn. 4229/537

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Sentenza di apertura della liquidazione giuziale trascritta a Rovigo in data 09/08/2024 ai nn. 6996/5155

[REDACTED]



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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: non verificata

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori:

Si precisa che:

- sono presenti segni di ammaloramento, infiltrazioni e umidità, in alcuni tratti di pareti, pavimentazioni e soffitti;
- il funzionamento e la conformità alle norme vigenti degli impianti, la vigenza dei certificati di agibilità ed eventuale certificazione prevenzione incendi, dovranno essere verificati a cura dell'acquirente, atteso che non è stata eseguita alcuna verifica specialistica in tal senso;
- non sono stati effettuati rilievi topografici e dei confini, per cui lo stato di fatto dei confini stessi può essere difforme dalle risultanze catastali;
- 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; sono presenti lastre di fibro-cemento tipo "eternit" e una cisterna interrata;
- 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, 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 risulta sussistere certificato di agibilità / abitabilità;
- non è possibile escludere l'eventuale sussistenza di servitù che non risultano trascritte nei pubblici registri immobiliari;
- non risulta regolamentata eventuale servitù di accesso alla Via N. Sauro;
- 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 concorsuale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A data antecedente il ventennio, gli immobili in oggetto erano di piena ed esclusiva proprietà dei sigg.:



██████████
██████████
██████████
██████████ come tale enunciata all'Ufficio del Registro di Rovigo con atto in data 24/02/1966 n.1373;

-con atto di regolarizzazione di società di fatto in società in nome collettivo autenticato nelle firme dal Notaio Ferruccio Castellani di Rovigo il 21 dicembre 1984 Rep. 24498, ivi registrato il 28 dicembre 1984 n.856 serie 2^ e trascritto il 14 gennaio 1985 ai nn. 324/242, gli immobili in oggetto vennero conferiti nella società in nome collettivo ██████████
██████████ con sede in Ceregnano;

- con atto di trasformazione di società in data 31/10/2000 Rep.n.25130 del notaio Pietro Castellani di Rovigo, trascritto a Rovigo in data 12/01/2001 nn.376/268, i beni in oggetto risultano intestati all'attuale proprietaria ██████████
██████████, con sede in Ceregnano.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'esito dell'istanza di accesso agli atti presentata al Comune di Ceregnano, risulta che per il complesso edilizio in oggetto, costruito in data anteriore 01/09/1967, sussistono le seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia a sanatoria n.323 del 08/02/1999;
- concessione edilizia per ristrutturazione n.35/98 del 10/03/1999 e variante n.46/99 del 15/07/1999;
- denuncia di inizio attività edilizia n.56 prot.4067 del 19/02/2005 e d.i.a. in variante n.95 prot.n.6555 del 29/08/2008.

7.1 Conformità edilizia:

Lo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto trova sostanziale rispondenza agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi suindicati, in considerazione anche di alcune carenze ed incongruenze di quote di misura, fatta eccezione per quanto segue:

- lievi differenze di quote di misura sia interne che esterne;
- diverse partizioni interne;
- modifiche forometriche e prospettiche;
- demolizione di alcune modeste superfetazioni.

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 alle prescrizioni urbanistiche della zona e dei piani attuativi di riferimento, in via assolutamente presunta 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, possa essere indicato in circa:

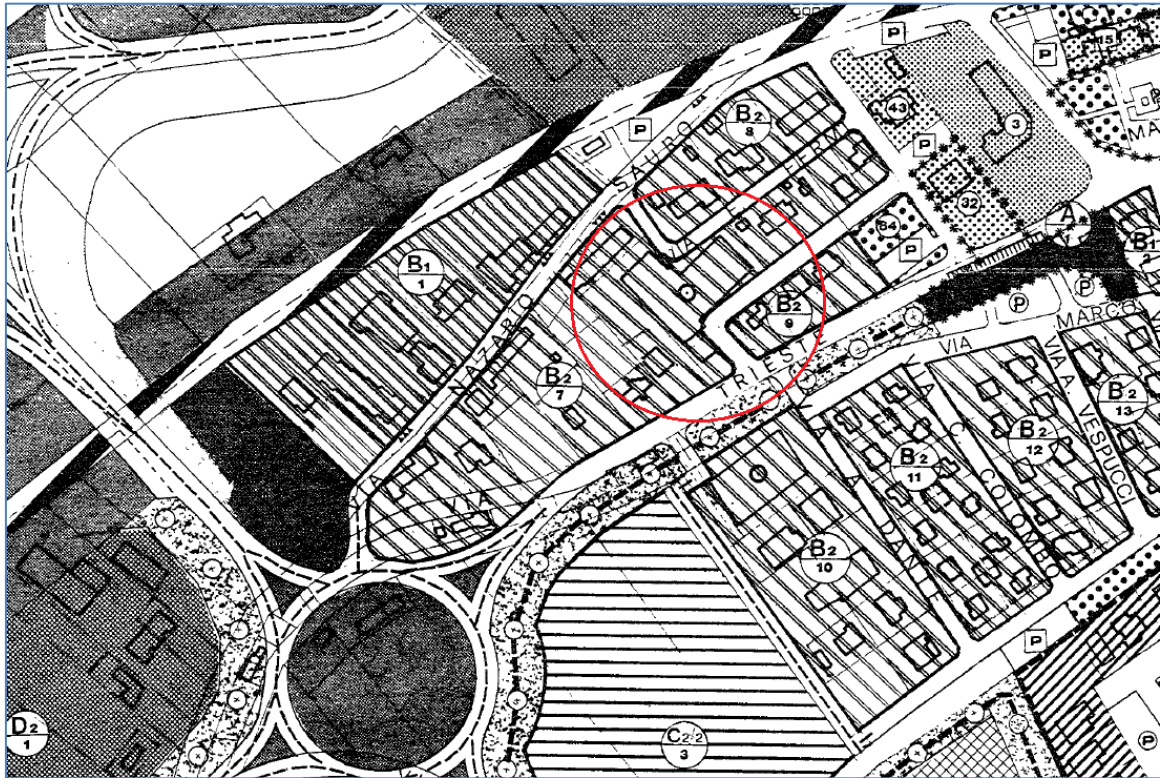
€ 10.000,00 - salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici, alla luce delle valutazioni discrezionali di cui alle modifiche al D.P.R. 380/2001 introdotte con la legge 105/2024

Si evidenzia pertanto che, in relazione alle prescrizioni urbanistiche ed alle modifiche normative, non si può garantire la sanabilità e/o regolarizzazione totale o parziale del fabbricato.

7.2 Conformità urbanistica:

Il complesso edilizio in oggetto ricade in zona classificata dallo strumento urbanistico vigente quale Zona B2 – residenziale di completamento.

Le attività ammesse nelle unità in oggetto, dovranno essere compatibili con le prescrizioni urbanistiche previste per tale zona.



**ZONA B2 – RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA
DI COMPLETAMENTO**

Descrizione sommaria

Trattasi di complesso edilizio composto da palazzina su tre piani fuori terra, con capannone attiguo e accessori, il tutto sito in Comune di Ceregnano, Via Trieste nn. 160, 166, 168, 172, 178



Il fabbricato principale è realizzato in muratura ordinaria con solai in latero-cemento su tre piani fuori terra, di cui:

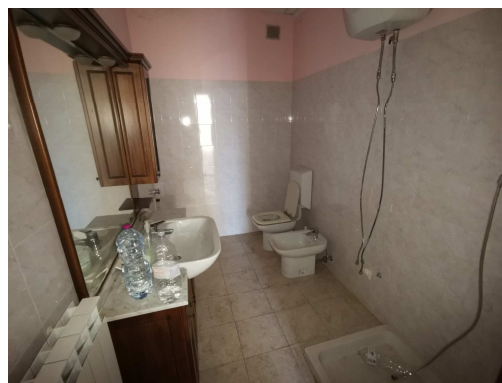
- il piano terra (posto a livello della “quota campagna” ma sotto il livello stradale di Via Trieste) è adibito a magazzino (parte della particella 106 sub.12) con pavimentazione in calcestruzzo, pareti e soffitti intonacati al civile, finestre in metallo e vetro semplice, con superficie lorda di circa mq. 162,90 e altezza utile di ~ m.2,00;



- il primo piano (sito alla medesima quota della sede stradale di Via Trieste), con superficie lorda di ~ mq. 166,26 ed altezza ~ m.3,43, è costituito dall'ingresso comune all'abitazione di cui al piano superiore con relativo vano scala, da un magazzino (restante parte della particelle 106 sub.12), e da un negozio (particella 106 sub.13), con pavimentazione in



piastrelle di graniglia di marmo e cemento, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti con parziali controsoffittature, vetrine con porte in alluminio e vetro;

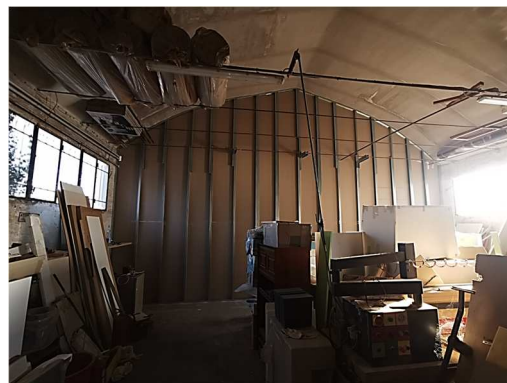


- al piano secondo - al quale si accede dal vano scala sito al piano primo (alla medesima quota di Via Trieste) e comunicante con l'unità sub.12 – si trova l'appartamento ad uso abitazione di cui alla particella 106 sub.5, composto da ingresso, soggiorno, corridoio, cucina, tre vani letto, bagno e poggiolo, con pareti intonacate al civile e tinteggiate (vi è evidenza di infiltrazioni d'acqua nel soffitto di qualche stanza) pavimentazione in piastrelle di marmo e graniglia, porte in legno, finestre in legno verniciato e vetro semplice, protette da avvolgibili in plastica e controtelai in alluminio; la superficie lorda è di ~ mq.161,50 oltre a ~ mq.6,56 del poggiolo (da computare al 30%).





In aderenza al fabbricato principale suddescritto, trovasi una porzione di corpo di fabbrica posta a piano terra e costituita da locali ad uso magazzino (particella 106 sub.9) corredato da piccolo ufficio di servizio e locali wc/ct, con struttura mista in cemento armato e muratura in laterizio, solaio a volta con manto in tegole di laterizio, parzialmente controsoffittato, pavimentazione parte in piastrelle di ceramica, parte in laminato e parte in calcestruzzo liscio. La superficie lorda è di ~ mq.760,50 con altezze principali comprese tra ~ m.3,70 e ~ m.3,90/m.5,95 (ove è presente il solaio a volta).





Sul lato nord sono presenti due manufatti accessori con aree esclusive (particelle 349 e 350), in muratura con copertura in lastre di fibro-cemento “Eternit” su travi in legno e pavimentazione in calcestruzzo; la relativa superficie lorda complessiva è di ~ mq.54,17 con altezze comprese tra ~ m.2,05 e m.2,46.



Le condizioni generali del complesso edilizio possono essere definite precarie in relazione alla relativa vetustà e alla necessità di interventi di manutenzione, attesa la sussistenza di infiltrazioni



di acqua piovana, di umidità e ammaloramenti vari, nonché del materiale inquinante (Eternit) da bonificare).

Tutti gli impianti (elettrico, idro-termo-sanitario, di smaltimento delle acque reflue) sono da adeguare alle normative vigenti, previa rifacimento.

L'area scoperta è in parte asfaltata e sistemata a percorsi e spazi di manovra.

Si segnala che i confini in loco, ove materializzati, possono differire dalle risultanze delle mappe catastali.

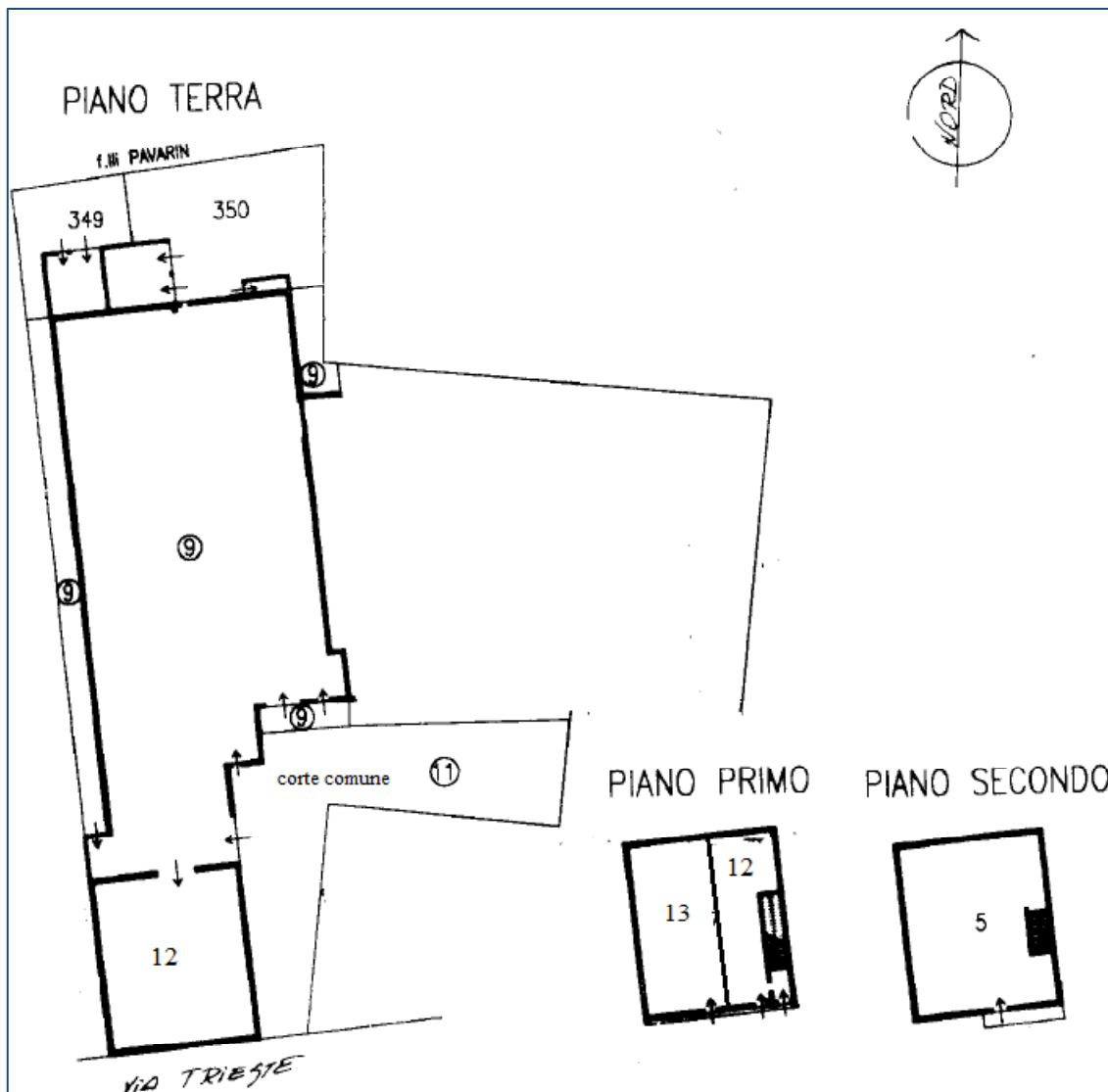


Immagine estratta dall'elaborato planimetrico in atti del Catasto e adeguata con modifiche

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del fabbricato è stata determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (S.E.L.) come codificata dal Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M), e la superficie equivalente è stata determinata in base al D.P.R. 138/1998 allegato C

destinazione	Parametro	Superficie lorda (S.E.L.)	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra - palazzina principale	superficie lorda	162,90	1,00	162,90
Piano primo - palazzina principale	superficie lorda	166,26	1,00	166,26
Piano secondo - palazzina principale	superficie lorda	163,47	1,00	163,47
capannone (mapp.106 sub.9)	superficie lorda	760,50	1,00	760,50
Accessori (mapp. 349, 350)	superficie lorda	54,17	1,00	54,17

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Con riferimento al CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI (che recepisce gli International Valuation Standard - I.V.S., ovvero il complesso di regole uniformi e condivise di natura metodologica e applicativa), posto che non sono state rilevate sul mercato transazioni immobiliari concluse recentemente ed aventi ad oggetto compendi immobiliari comparabili per caratteristiche tipologiche, destinazione e consistenza al complesso in oggetto, che consentano l’applicazione del metodo MARKET APPROACH, per la valutazione del complesso immobiliare in oggetto – attesa la carenza nella zona di beni simili recentemente compravenduti da assumere quali “comparabili” - si ritiene possa essere opportunamente adottato il procedimento di stima dei costi (COST APPROACH), o “costo di ricostruzione deprezzato”, che si fonda sull’assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno e del costo di costruzione di un altro immobile, che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nel suo stato d’uso. L’impiego del cost approach è suggerito nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili complessi, che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l’uso cui sono adibiti.

Le condizioni di applicazione del metodo riguardano le stime del valore dell’area, del costo di ricostruzione a nuovo e del livello del deprezzamento. La stima del valore dell’area si compie con il metodo del confronto diretto e con le tecniche residuali. La stima del costo di ricostruzione a nuovo si svolge in via sintetica, prendendo riferimento prendendo riferimento anche i dati pubblicati da ISTAT e da CRESME RICERCHE S.P.A. con sede in Roma, e tenuto altresì conto dell’incidenza degli intervenuti nuovi requisiti normativi di sicurezza e risparmio energetico.

In considerazione del diverso grado di vetustà dei singoli corpi di fabbrica, si è applicato un deprezzamento medio del costo di costruzione attuale, che tenga altresì conto dell’obsolescenza tecnologica e funzionale dei beni, nonché delle altre circostanze sopra evidenziate.



La valutazione che segue, comprende il valore dell'area di pertinenza esclusiva, ed è al netto dei costi di cui alle circostanze sopra evidenziate.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia Entrate di Rovigo (Catasto, Servizi di Pubbl.Imm., Uff. Registro)
Altre fonti di informazione: conoscenza diretta e informazioni assunte presso gli operatori economici della zona.

8.3 Valutazione corpi:

A. immobile ad uso produttivo / commerciale con area esclusiva

Stima mediante il metodo “COST APPROACH”

Cost Approach						
DATI			DESCRIZIONE			
superficie lotto [mq]	1360		complesso industriale in Ceregnano, Via Trieste nn.160, 166, 168, 172,178			
prezzo unitario terreno [€/mq]	70,00					
costo demolizione preesistenze	-€ 70.000,00					
Valore terreno	€ 25.200,00					
Rapporto complementare	3,21%					
tipologia di manufatto		Superficie (S.E.L.)/Cad	Costo unitario €/mq	Rapporto mercantile	Costo unitario ragguagliato €/mq	Costo
1	piano terra - palazzina	162,90	950	1,00	950	154.755,00
2	piano primo - palazzina	166,26	950	1,00	950	157.947,00
3	piano secondo - palazzina	163,47	950	1,00	950	155.296,50
4	capannone mapp. 106/9	760,50	400	1,00	400	304.200,00
5	Accessori (mapp. 349, 350)	54,17	250	1,00	250	13.542,50
		1.307,30				
Totale costo di costruzione a nuovo						€ 785.741,00

TIPOLOGIA MANUFATTO 1			%	formula	costo			deprezzamento		
	Obsolescenza eliminabile *					n	t			
	Opere murarie(€)	50,00%	a		77.377,50	80,0	60,0	58.033,13	OK	
	Impianti(€)	10,00%	a		15.475,50	20,0	19,00	14.701,73	OK	
	Rifiniture(€)	40,00%	a		61.902,00	30,0	28,00	57.775,20	OK	
	Risultato(€)	100,00%			154.755,00	TOT. DEPREZZAMENTI 1		130.510,05		
TIPOLOGIA MANUFATTO 2			%	formula	costo			deprezzamento		
	Obsolescenza eliminabile *					n	t			
	Opere murarie(€)	50,00%	a		78.973,50	80,0	60,0	59.230,13	OK	
	Impianti(€)	10,00%	a		15.794,70	20,0	14,0	11.056,29	OK	
	Rifiniture(€)	40,00%	a		63.178,80	30,0	24,0	50.543,04	OK	
	Risultato(€)	100,00%			157.947,00	TOT. DEPREZZAMENTI 2		120.829,46		
TIPOLOGIA MANUFATTO 3			%	formula	costo			deprezzamento		
	Obsolescenza eliminabile *					n	t			
	Opere murarie(€)	50,00%	a		77.648,25	80,0	60,0	58.236,19	OK	
	Impianti(€)	10,00%	a		15.529,65	20,0	15,0	11.647,24	OK	
	Rifiniture(€)	40,00%	a		62.118,60	30,0	24,0	49.694,88	OK	
	Risultato(€)	100,00%			155.296,50	TOT. DEPREZZAMENTI 3		119.578,31		



Rapporto di valutazione - L.G. n.31/2024 – Lotto n.1

		%		costo	n	t	deprezzamento	
TIPOLOGIA MANUFATTO 4	Obsolescenza eliminabile *		formula				0,00	
	Opere murarie(€)	50,00%	a	152.100,00	60,0	50,0	126.750,00	OK
	Impianti(€)	10,00%	a	30.420,00	20,0	18,0	27.378,00	OK
	Rifiniture(€)	40,00%	a	121.680,00	30,0	30,0	121.680,00	OK
	Risultato(€)	100,00%		304.200,00	TOT. DEPREZZAMENTI 4		275.808,00	
TIPOLOGIA MANUFATTO 5	Obsolescenza eliminabile *		formula				0,00	
	Opere murarie(€)	50,00%	a	6.771,25	80,0	70,0	5.924,84	OK
	Impianti(€)	10,00%	a	1.354,25	20,0	17,0	1.151,11	OK
	Rifiniture(€)	40,00%	a	5.417,00	30,0	30,0	5.417,00	OK
	Risultato(€)	100,00%		13.542,50	TOT. DEPREZZAMENTI 5		12.492,96	
TOTALE				TOT. DEPREZZAMENTI			659.218,77	
TOTALE				€ 785.741,00	TOT. DEPREZZAMENTI		659.218,77	% DEP.TOT 83,90%

	percentuale	Valore a nuovo	Valore deprezzato
Oneri per costruzione, urbanizzazione e simili	3%	€ 23.572,23	€ 3.795,67
Progettazione, DL, spese ed oneri vari	6%	€ 47.144,46	€ 7.591,33
Totale oneri		€ 70.716,69	€ 11.387,00
Profitto del promotore(%)	9%	€ 70.716,69	€ 11.387,00
Costo costruzione		€ 927.174,38	€ 149.296,24
Valore del terreno(€)		€ 25.200,00	€ 25.200,00
Costo di costruzione(€)		€ 927.174,38	€ 149.296,24
Totale (€)		€ 927.174,38	€ 174.496,24

Valore : Euro 174.496,24

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 disp. del G.E. (min.15%)

- € 26.174,44
- Spese, costi ed oneri presunti di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici):

- € 15.000,00

€ 133.321,80

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 133.321,80
Euro centotrentatremilatrecentoventuno/80

Allegati:

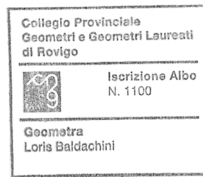
- A - copia atto di provenienza;
- B - documentazione catastale (tabulati di visure catastali, estratto di mappa, planimetrie catastali e elaborato planimetrico);
- C - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);
- D – copia titoli edilizi.



Rovigo, 17/03/2025



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



Il consulente estimatore
Geom. Loris Baldachini
(firmato digitalmente)

