TRIBUNALE DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
con sede in Siena (SI)

contro:
[redacted]

N. Gen. Rep. **58/2026**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Andrea Paolone**
Custode Giudiziario: **IVG**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

Esperto alla stima: **Geom. Vanni Cantà**
Codice fiscale: CNTVNN55A13H620I
Partita IVA: 00835750290
Studio in: Via Guglielmo Oberdan 17/A - Rovigo
telefono: 0425 29294
email: vanni.cant@gmail.com

Firmato Da: CANTA' VANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 639635

Beni in **Lendinara (RO) loc. Ramodipalo**
Via Candio n. 14

Lotto unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa
(vedasi certificazione notarile allegata agli atti della procedura esecutiva, nonché documentazione ipocatastale allegata al presente rapporto di valutazione).
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
A. Vecchio fabbricato di civile abitazione elevato ai piani terra e primo, posto in aderenza ad altro edificio sul lato est. Il tutto, compresi box auto in lamiera in corpo staccato ed area di pertinenza esclusiva, è sito in Comune di Lendinara (RO) loc. Ramodipalo Via Candio n. 14, a Km. 5 circa dal centro di Lendinara.

Diritto che si vende: quota di 1/1 della piena proprietà

Attuale identificazione catastale dei beni pignorati:
Catasto Fabbricati Comune di Lendinara Sez. RP
Intestazione:
[redacted], propr. 1/1
in regime di[redacted]
Foglio 5 mapp. 335 subalterno 1, cat. A/5, cl. 3, P.T-1°, Via Candio n. 14, cons. 5 vani, superf. catastale totale: mq. 115 (totale escluse aree scoperte: mq. 115), rendita € 118,79.
Foglio 5 mapp. 335 subalterno 3, cat. C/6, cl. 1, P.T, Via Candio n. 14, cons. mq. 17, superf. catastale totale: mq. 17, rendita € 45,65.

L'area su cui insiste detto fabbricato è così di seguito censita:
Catasto Terreni Comune di Lendinara Sez. Ramodipalo
Partita 1
Foglio 5 mappale 335, Ente Urbano, superficie catastale are 06.55.

Confini del lotto:
nord: Fg. 5 mapp. 231, 552, 31, 32, 34, 504
est: Fg. 5 mapp. 460
sud: Fg. 5 mapp. 460, pubblica Via Candio
ovest: pubblica Via Candio
salvis

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
Vecchio fabbricato di civile abitazione elevato ai piani terra e primo, posto in aderenza ad altro edificio sul lato est. Il tutto, compresi box auto in lamiera in corpo staccato ed area di pertinenza esclusiva, è sito in Comune di Lendinara (RO) Loc. Ramodipalo Via Candio n. 14, a Km. 5 circa dal centro di Lendinara.

Caratteristiche zona: periferica, agricola con insediamenti residenziali, a traffico limitato.
Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole con insediamenti residenziali.
La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria, mentre servizi di urbanizzazione secondaria sono presenti in Lendinara.

Firmato Da: CANTA' VANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 639635

3. STATO DI POSSESSO:
Gli immobili in oggetto risultano attualmente occupati da [redacted].
In relazione agli stessi beni si precisa che presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo, non risultano registrati contratti di locazione o di comodato attualmente in essere *(vedasi Allegato n. 2)*.

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: ///
4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ///
4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: vincolo di inedificabilità del 07/07/1984 rep. 2119 notaio Francesco Iazeolla di Lendinara (RO) trascritto il 04/08/1984 ai nn. 5851/4518 a carico di [redacted], a favore del Comune di Lendinara (RO).
4.1.4 Altre limitazioni d'uso: ///

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:
4.2.1 Iscrizioni:
Ipoteca volontaria *(attiva)* a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena (SI) c.f.: 00884060526 contro [redacted], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Andrea Merlo in data 12/12/2018 rep. n. 3747/2829, iscritto a Rovigo in data 19/12/2018 ai nn. 10234/1481.
Importo totale: € 90.000,00
Importo capitale: € 45.000,00
Riferita alla quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili pignorati oggetto del presente rapporto di valutazione.

4.2.2 Pignoramenti:
Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena (SI) c.f.: 00884060526 contro [redacted], derivante da atto giudiziario del 20/02/2026 Uff. Giud. Tribunale di Rovigo rep. n. 532, trascritto a Rovigo in data 20/03/2026 ai nn. 2356/1747.
Riferito alla quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili pignorati oggetto del presente rapporto di valutazione.

4.2.3 Altre trascrizioni: ///

5. INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese di gestione condominiale: ///
Spese scadute: *non riscontrate*
Certificato energetico: *non riscontrato*

6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:
[redacted], propr. 1/1 in regime di [redacted]
Proprietaria dal 12/12/2018 all'attualità, per atto di compravendita notaio Andrea Merlo di Rovigo (RO) del 12/12/2018 rep. n. 3746/2828. trascritto a Rovigo in data 19/12/2018 ai nn. 10231/7151 da [redacted]

* * *

[redacted], propr. 1/1.

Firmato Da: CANTA' VANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 639635

Proprietario dal 08/04/2014 al 12/12/2018, per i seguenti titoli:
a) quota di 1/4 per successione in morte di [redacted] e deceduto il [redacted] (Denuncia n. 1021/9990/14 del 23/07/2014, trascritta a Rovigo in data 18/03/2015 ai nn. 2026/1495.
A riguardo risulta trascritta accettazione di eredità del 12/12/2018 rep. 3746/2828 notaio Andrea Merlo, trascritta a Rovigo il 19/12/2018 ai nn. 10232/7152.

b) quota di 3/4 per successione in morte di [redacted] deceduta il [redacted] (Denuncia n. 884/9990/17 del 20/07/2017, trascritta a Rovigo in data 26/10/2017 ai nn. 8488/5635
A riguardo risulta trascritta accettazione di eredità del 12/12/2018 rep. 3746/2828 notaio Andrea Merlo, trascritta a Rovigo il 19/12/2018 ai nn. 10233/7153.

* * *

[redacted] – propr. 1/2
[redacted] – propr. 1/2
Proprietari dal 05/08/1983, per atto di compravendita notaio Vincenzo Palmieri di Lendinara (RO) del 05/08/1983 rep. n. 17629/4619, reg.to il 22/08/1983 al n. 924 e trascritto a Rovigo in data 31/08/1983 ai nn. 5780/4490 da [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:
Identificativo: **n. 1723 - prot. n. 3847 (verbale n. 557)**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia
Per lavori: ristrutturazione ed ampliamento casa urbana
Data: 28/08/1984

Identificativo: **pratica edilizia n. 131/84 (verbale n. 589)**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Variante alla Concessione edilizia sopraindicata
per lavori: spostamento di una porta nella parete al piano terra, tra ingresso e soggiorno; piccola modifica della finestra delle scale sulla parete nord e sopraelevazione di cm. 25 di parte del tetto e sottotetto in corrispondenza del pianerottolo di arrivo della scala.
Data: 04/11/1986

Identificativo: **n. n. 1277 pratica n. 131/84**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione di Abitabilità relativa alle pratiche edilizia precedenti
Data: 23/07/1988

Identificativo: **n. 5239**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione edilizia in Sanatoria
per lavori: costruzione di un garage prefabbricato in lamiera e di una tettoia in legno davanti alla porta d'entrata
Data: 12/02/1996

Firmato Da: CANTA' VANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 639635

7.1 CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA:

Quanto al fabbricato di abitazione

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e gli elaborati di progetto allegati alle pratiche edilizie assentite dal Comune di Lendinara si rileva una sostanziale rispondenza ad eccezione delle seguenti difformità:

a) modifiche prospettiche relative a variazioni della forometria esterna lungo i lati nord ed ovest, compresa chiusura di un lucernario posto sulla falda del tetto *(in corrispondenza del sottostante vano scala)*, tramite struttura di copertura in tegole di laterizio,

b) modifiche della forometria interna al piano terra relative alla chiusura ed alla apertura di fori porta,

c) lievi differenze del dimensionamento dei locali comportante una modesta riduzione della superficie complessiva del fabbricato compresa nella tolleranza del 4% prevista dalla recente normativa edilizia,

d) realizzazione di un piccolo w.c. in un locale soffitta al piano primo con elevazione di una parete divisoria a riduzione della superficie utile dello stesso locale. Si precisa che detto w.c. presenta un'altezza media di m. 1,62 circa, inferiore a m. 2,40 previsti dalla vigente normativa igienico-sanitaria.

Quanto al box auto in corpo staccato:

Fatta salva una modesta differenza della superficie coperta *(compresa nella tolleranza del 4% prevista dalla recente normativa edilizia)*, si rileva una sostanziale rispondenza del manufatto con l'elaborato di progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5239 del 12/02/1996.

e) Altre difformità:

Sull'area di pertinenza si segnala l'esistenza di un manufatto abusivo con struttura in legno e copertura in vetroresina. Il tutto totalmente da rimuovere, anche ai fini di una valorizzazione della stessa area.

INTERVENTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA:

Quanto alle difformità sopraindicate ai punti **a), b)** e **c)** inerenti al fabbricato di abitazione, si prevede la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ai sensi del DPR n. 380/01 e s.m.i.

Quanto alla difformità sopraindicata al punto **d),** si rende necessaria la messa in pristino dello stato autorizzato del locale attualmente adibito a w.c. tramite rimozione degli apparecchi idrosanitari e della parete divisoria interna.

Quanto alla difformità sopraindicata al punto **e),** si prevede la totale rimozione del manufatto abusivo.

Costo complessivo presunto della regolarizzazione *(comprese rimozioni)* = **€ 4.000,00 circa** *(fatta salva una diversa quantificazione al momento dell'intervento)*.

N.B.: si segnala che quanto sopraindicato circa la regolarizzazione amministrativa delle difformità e dei relativi costi è da considerarsi piuttosto orientativo potendo essere soggetto a variazioni più o meno significative a seconda dell'interpretazione, più o meno restrittiva, della normativa vigente da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune. Si sottolinea infatti che una precisa valutazione del caso urbanistico-edilizio in questione è riservata esclusivamente ai tecnici comunali, che potranno esprimersi definitivamente solo sulla scorta di una idonea richiesta di sanatoria, completa di dettagliati elaborati grafici e fotografici.

7.2 CONFORMITA' CATASTALE:

Quanto al fabbricato di abitazione

Dal confronto tra lo stato di fatto della costruzione e la sua situazione attuale catastale, si rilevano alcune differenze della forometria interna ed esterna comportanti, ai fini di una

Firmato Da: CANTA' VANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 639635

corretta rappresentazione dell'immobile, la necessità di un aggiornamento da inoltrarsi presso l'Agenzia delle Entrate *(Ufficio Provinciale di Rovigo – Territorio)*.
Il tutto da eseguirsi a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto con un costo complessivo presunto di € 1.000,00 *(fatta salva una diversa quantificazione del tecnico incaricato al momento dell'intervento)*.

Quanto al box auto in corpo staccato:
Non si rilevano sostanziali difformità.

* * *

Quanto all'area di pertinenza esclusiva, si evidenzia in loco una sostanziale rispondenza con quanto descritto nella mappa catastale, benché una precisa ed opportuna verifica dei confini potrà essere effettuata solo a seguito del trasferimento degli immobili, in contraddittorio con le parti confinanti.

Descrizione: immobili di cui al punto **A**
Abitazione con box auto

Vecchio fabbricato di civile abitazione elevato ai piani terra e primo, posto in aderenza ad altro edificio sul lato est. Il tutto, compresi box auto in lamiera in corpo staccato ed area di pertinenza esclusiva, è sito in Comune di Lendinara (RO) Loc. Ramodipalo Via Candio n. 14, a Km. 5 circa dal centro di Lendinara.

Composizione dell'abitazione:
piano terra: entrata sul lato principale, pranzo-soggiorno, disimpegno con vano scala, cucina e bagno,
piano primo: n. 2 vani letto, disimpegno/vano scala, soffitta e ripostiglio *(ora bagno abusivo e da riportare allo stato autorizzato tramite rimozione degli apparecchi idrosanitari)*.

Superficie lorda della costruzione (piani terra e primo): mq. 157,50 circa.
Superficie commerciale della costruzione (piani terra e primo): mq. 129,00 circa.
Altezza piano terra: da ml. 2,38 circa a ml. 2,70 circa
Altezza piano primo: vani principali *(letto)* h= ml. 2,32 circa.

Costruzione accessoria in corpo staccato: box auto in lamiera.
Superficie lorda: mq. 17,50 circa.
Altezza media: ml. 2,10 circa

Stato attuale degli immobili:
Il fabbricato di abitazione, in gran parte risalente ad epoca precedente al 1967 ed ampliato nel 1984, presenta il seguente stato di conservazione e di manutenzione:
- interno: complessivamente piuttosto buono,
- esterno: da riprendere con lavori di manutenzione straordinaria a causa di localizzate macchie di umidità e scrostamenti sulle pareti.
Box auto in lamiera: stato di conservazione e di manutenzione sufficiente.

Struttura del fabbricato di abitazione:
pareti perimetrali e divisorie in muratura, solaio di piano e di copertura in laterocemento, manto di copertura in tegole curve di laterizio.

Finiture:
- pareti esterne intonacate e tinteggiate *(da sistemare con idonei interventi di manutenzione)*,
- pareti interne intonacate e tinteggiate *(parzialmente rivestite con carta da parati)*,

Firmato Da: CANTA' VANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 639635

- pavimenti: piastrelle di ceramica,
- porte interne in legno tamburato, alcune con specchiature in vetro,
- serramenti di finestra prevalentemente con telai in legno con vetrocamera, avvolgibili in pvc, zanzariere,
- bagno al piano terra completo di apparecchi idrosanitari.

Sono ivi presenti gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento *(con elementi radianti ma privo di caldaia. Presente un boiler per la produzione di acqua calda))* le cui funzionalità e rispondenza alla normativa vigente devono essere verificate da tecnici specializzati.

Area scoperta esclusiva:
Parzialmente recintata è dotata di accesso carraio direttamente collegato con la pubblica Via Candio. La stessa area è perlopiù sistemata a verde con alcune piantumazioni. E' pure presente una costruzione precaria in legno che in quanto non regolarmente autorizzata dal Comune risulta da rimuovere totalmente.

* * *

Calcolo della Consistenza
Determinazione delle superfici:
La determinazione delle superfici è stata eseguita in base agli orientamenti correnti, tramite assunzione delle indicazioni riportate nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana recepite dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e dal "Sistema Italiano di Misurazione - SIM" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive.
La superficie indicata è quella Esterna Lorda (S.E.L.).

Immobile	Parametro	S.E.L.	Coeff.	Superf. comm.
Locali principali *(piani T-1°)*	superficie lorda	120,00	1,00	120,00
Soffitta e ripostiglio *(piano 1°)*	superficie lorda	20,00	0,10	2,00
Box auto in lamiera in corpo staccato	superficie lorda	17,50	0,40	7,00
		157,50		**129,00**

DESTINAZIONE URBANISTICA:
Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Lendinara *(Piano degli Interventi)*, l'area di interesse risulta così di seguito classificata *(vedasi Certificato di Destinazione urbanistica allegato)*:
Fg. 5/RP mappale 335:
ZTO E1: AMBIENTALE (ART. 42 N.T.O. – P.I.)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:
8.1 Criterio di stima:
Nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi beni, quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la consistenza, la vetustà, l'attuale stato di conservazione e di manutenzione, la destinazione dell'area di pertinenza esclusiva e le limitazioni d'uso.

Della determinazione del valore attuale commerciale:
Considerato l'attuale andamento delle transazioni immobiliari *(con riferimento alla zona in cui sono ubicati i beni in oggetto)* che a tutt'oggi non consente l'acquisizione di un numero sufficiente di elementi comparabili di indubbia attendibilità derivanti da recenti compravendite di immobili appartenenti al medesimo segmento e, di conseguenza, una corretta applicazione del metodo di stima del confronto *(Market Comparison Approach)*, in

Firmato Da: CANTA' VANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 639635

alternativa, si è ritenuto opportuno adottare il metodo del costo di ricostruzione deprezzato ***(Cost Approach)***.
Con tale procedimento di stima il valore di un immobile viene determinato tramite la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio sovrastante, quest'ultimo eventualmente deprezzato in relazione al suo grado di vetustà.
Il metodo del Cost Approach, utilizzato prevalentemente nella stima di immobili con speciali caratteristiche tecniche e funzionali quali: aziende agricole, artigianali ed industriali, è anche applicabile per la valutazione di immobili ad uso abitativo le cui particolari condizioni di limitata appetibilità sul mercato, non consentono, ai fini di una adeguata comparazione con immobili simili, di poter disporre di un numero sufficiente di transazioni recenti.
Il principio basilare del Cost Approach è che, nella maggioranza dei casi, un acquirente non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale lo stesso immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.
Pertanto, l'applicazione del procedimento di stima prevede i seguenti adempimenti:
> stima del costo di ricostruzione **a nuovo** dei fabbricati *(con le medesime caratteristiche tecniche delle esistenti)*;
> stima del costo di ricostruzione a nuovo **deprezzato**,
> stima del valore di mercato dell'area edificata.

Della stima del costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato:
Si premette che il costo di ricostruzione a nuovo si riferisce ad un duplicato del tutto identico dei fabbricati oggetto di stima, eseguito con medesimi standard tecnici e costruttivi dell'epoca di realizzazione.
Esso è costituito dalla somma dei costi tecnici di costruzione, più precisamente così di seguito sinteticamente elencati:
> costi diretti (costo complessivo delle opere edilizie, impiantistiche e di finitura, comprendente i costi di sistemazione delle aree scoperte),
> costi indiretti (oneri di urbanizzazione e diritti comunali, costi per l'allacciamento di servizi e spese tecniche),
> oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti ed indiretti,
> utile del promotore sul capitale di rischio investito.
Pertanto, la stima del costo di ricostruzione a nuovo ***(reproduction cost)***, che può avvenire tramite procedimento empirico o analitico, è determinata dalla somma delle spese che, all'attualità della valutazione, dovrebbero essere sostenute per l'esecuzione di fabbricati con equivalenti caratteristiche costruttive e funzionali rispetto all'oggetto della stima, mediante un ipotetico iter edilizio, riguardante un preciso mercato dei mezzi produttivi ed un dato ciclo realizzativo.
Nel caso in questione, il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, di finitura ed impiantistiche dei fabbricati oggetto di stima, ha assunto il costo unitario medio di €/mq. 700,00 applicati dalle imprese edili operanti nella zona *(inclusi oneri di urbanizzazione, spese tecniche ed utile del promotore)*applicato dalle imprese edili operanti nella zona.

Della stima del costo di ricostruzione a nuovo deprezzato per deterioramento, obsolescenza fisica, funzionale ed economica:
Tale stima viene determinata sinteticamente con l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento così come riportato nella tabella del "*Consulente Immobiliare, Il Sole 24 ore*" *(vedasi Allegato n. 6)* con riferimento ai seguenti parametri:
> età
> qualifica dell'edificio
> stato di manutenzione.

Firmato Da: CANTA' VANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 639635

***Della stima complessiva delle aree edificate**:*
In generale, le aree pertinenziali si valutano in funzione della loro appetibilità commerciale, derivata dalle condizioni morfologiche del territorio, dalle infrastrutture esistenti nella zona *(es.: strade, autostrade, ferrovie, canali navigabili, ecc..)*, dalla prevalente caratterizzazione dei luoghi *(es.: zone rurali, residenziali, artigianali, industriali, commerciali, turistiche, centri storici, ecc...)* nonché dalle specifiche condizioni dei terreni, se eventualmente recintati, piantumati, dotati di adeguati accessi carrai e pedonali, ecc.
Data l'insufficiente disponibilità di parametri certificati di riferimento, il valore di tali aree può essere determinato con il procedimento di ripartizione del valore complessivo degli immobili secondo il rapporto di complementarietà economica, cioè calcolando l'incidenza delle aree con un valore percentuale sul costo deprezzato delle costruzioni, generalmente compreso tra il 10% e il 30%.
Nello specifico, per la stima dell'intera area pertinenziale, si è ritenuta congrua la percentuale del 10% del valore deprezzato del fabbricato sovrastante.

8.2 Fonti di informazione:
Comune di Castelmassa (RO), "Consulente immobiliare" – Il Sole 24 ore, agenzie ed operatori del settore immobiliare (compresi annunci siti web), tabelle O.M.I. relative alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, conoscenza personale acquisita nell'ambito della Consulenza Tecnica d'Ufficio (con particolare riferimento alle procedure civili, esecutive e fallimentari del Tribunale di Rovigo).

STIMA DEGLI IMMOBILI:

A. Valore del fabbricato di abitazione elevato su due piani:

Determinazione del costo di ricostruzione a nuovo** (con le medesime caratteristiche tecniche dell'esistente)**:

Immobile	Sup. comm.	€/mq.	Costo di ricostruzione a nuovo
Fabbricato di abitazione con box auto	129,00	700,00	**90.300,00**

Stima del costo deprezzato:
€ 90.300,00 x 0,50* = **€ 45.150,00**
**(coeff. deprezzamento – età: periodo oltre 60 anni, qualifica: popolare, stato: mediocre)*

B. Valore dell'area edificata*, pari al 10% del costo deprezzato dell'abitazione con box auto:*
€ 45.150,00 x 10% = **€ 4.515,00**

RIEPILOGO VALORI DI STIMA:

Immobile	Valore intero
Fabbricato di abitazione	€ 45.150,00
Area di pertinenza esclusiva	€ 4.515,00
SOMMANO	**€ 49.665,00**

Firmato Da: CANTA' VANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 639635

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	*€*	*7.449,75*
Costo di regolarizzazione urbanistica di cui sopra al punto 7.1:	*€*	*4.000,00*
Costo di regolarizzazione catastale di cui sopra al punto 7.2:	*€*	*1.000,00*

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 37.215,25

Arrotondato ad euro trentottomila € 38.000,00

ALLEGATI:

1) n. 2 atti di provenienza
2) istanza all'Agenzia delle Entrate circa l'esistenza di contratti di locazione registrati e relativa risposta
3) documentazione ipotecaria:
- tabulati di visure aggiornate S.P.I.

4) documentazione catastale:
- tabulati di visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni
- estratto di mappa Catasto Terreni
- planimetrie catastali

5) documentazione urbanistica:
- pratiche edilizie assentite
- certificato di destinazione urbanistica

6) tabella "Consulente Immobiliare, Il Sole 24 ore"
7) documentazione fotografica

L'Esperto alla stima
Geom. Vanni Cantà

Rovigo, 31 luglio 2026

Firmato Da: CANTA' VANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 639635