

# TRIBUNALE DI ROVIGO

## Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da: **PRISMA SPV s.r.l.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **90/2022**

data udienza : **13.12.2024 ore 9,00**

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Nicoletta Mazzagardi**  
in sostituzione dell'Avv.Andrea Rossi

**AGGIORNAMENTO PERIZIA per SANATORIA CONTINUITA'**  
**integrazione del rapporto di valutazione depositato in data 22.12.2022**  
**lotto unico**



Esperto alla stima:

Geom. **Massimo Chiarelli**

con studio in: Rovigo Viale Trieste n.23

telefono 0425/26338

email: [gmtchiarel@libero.it](mailto:gmtchiarel@libero.it) – [geometramassimochiarelli@gmail.com](mailto:geometramassimochiarelli@gmail.com) - p.e.c.: [massimo.chiarelli@geopec.it](mailto:massimo.chiarelli@geopec.it)

codice fiscale:CHRMSM58M02H620V – partita IVA: 00666990296



REV-IT/CNGeGL/2020/13



**QUESITO**

Il Giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei.

Successivamente :

**ACCEDA** fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl ( Rovigo via Verdi, n. 2 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

**1. PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell' inizio dell'operazioni peritali.

**a.** Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali.

**b.** Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

**c.** All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento.

**d.** Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

**2. REDIGA** quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione ( città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano ( es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti.

- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi **la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito**, la data di scadenza e/o rinnovo, **le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto**;

- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ci necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:



**Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- Domande giudiziali ( precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- Altri pesi o limitazioni d'uso ( es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)

**Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura:**

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- Difformità urbanistico edilizie
- Difformità Catastali

**Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ( es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali cause in corso
- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi ( data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ci anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto ( un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL ( Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene ( tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/certificazione.
- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali ( es. posti auto comuni, giardino ecc.).
- La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute ( 15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.
- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la



normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in

ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n.47, ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo a sanatoria;

- la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e che vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

- 3. ALLEGHI** il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante.
- 4. DEPOSITI** la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl il formato informatico contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli .
- 5. INVII** altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto formato informatico, al nominato custode giudiziario.
- 6. INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento.
- 7. ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile.
- 8. RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.
- 9. FORMULI** tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.
- 10. IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE** concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente.

Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento.

L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.



### **NOTA INTRODUTTIVA**

Premesso che:

- all'udienza del 01.12.2023, il creditore procedente ha dato atto di aver depositato ricorso ex art.281 decies c.p.c. al fine di sanare la continuità delle trascrizioni, causa iscritta al G.R.n.2332/23, dando inoltre atto di aver depositato la prova della notifica nei confronti del Comune di Casale di Scodosia (deposito del 24.11.2023)
- nella medesima udienza il procuratore di parte attrice ha chiesto un rinvio a data congrua, in ragione della pendenza di un giudizio appena introdotto;
- il G.E. ha rinviato all'udienza del 13.12.2024 ore 9,00;
- in data 12.11.2024, il procuratore dell'esecutante Avv. [REDACTED] ha depositato la sentenza n.389/2024 del 14.05.2024 del Tribunale di Rovigo e la nota di trascrizione della sentenza eseguita in data 14.10.2024 ai nn.5396 R.G. e 3908 R.P.;
- a seguito del deposito summenzionato, il G.E. ha demandato l'integrazione dell'elaborato peritale con sanatoria della continuità delle trascrizioni;
- in data 25.11.2024, a mezzo mail ordinaria, il Comune di Casale di Scodosia ha fornito riscontro alla richiesta di indicazioni in merito alla validità della Convenzione disposta con D.G.C.n.155 del 25.03.1996, a sua tempo inoltrata e più volte reiterata,

tutto ciò premesso, lo scrivente redige la presente integrazione al rapporto di valutazione immobiliare depositato in data 22.12.2022, riportando l'aggiornamento della continuità delle trascrizioni e l'indicazione fornita dal Comune di Casale di Scodosia in merito alla convenzione sopra evidenziata.

### **FERMO TUTTO IL RESTO**

***N.B. Gli aggiornamenti sono riportati in colore blu.***



**Appartamento e box auto  
facenti parte di un fabbricato condominiale  
ubicato in Provincia di Padova – Comune di Casale di Scodosia – Via Altaura Vallarana n.32B  
Lotto Unico**



La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Quota e tipologia del diritto

**1000/1000** diritto piena proprietà

In ditta

ora

eredità giacente [redacted] il cui curatore è [redacted]



**Identificato al catasto Fabbricati: (all.nn.1-2-3)**

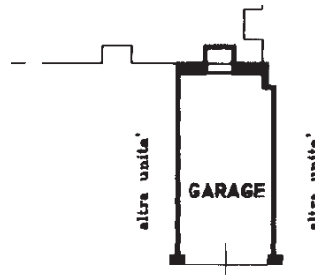
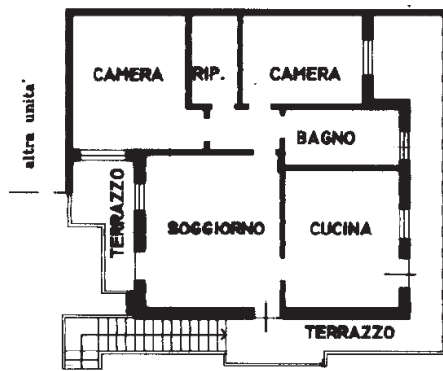
Comune di Casale di Scodosia

In ditta da aggiornare

diritto di proprietà per 1/1 in regime di

diritto di proprietà per 1/1 in regime di

fg.10, mapp.1030, sub.8, Via Altaura Vallarana 2A, p.1, cat.A2, cl.2, cons.5,5 v., sup.107 m<sup>2</sup>, r.€.497,09  
 fg.10, mapp.1030, sub.11, Via Altaura Vallarana 2A, p.S1, cat.C6, cl.2, cons.15 m<sup>2</sup>, sup.18 m<sup>2</sup>, r.€.32,54



PIANTA PIANO PRIMO h=2.70m



PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO INTERRATO h=2.40m

Con utilità comuni, censite come segue:

fg.10, mapp.1030, sub.1, Via Altaura Vallarana 2A, B.C.N.C. (area cortiliva)

fg.10, mapp.1030, sub.2, Via Altaura Vallarana 2A, p.S1-T, B.C.N.C. (rampa e spazio di manovra)

All'immobile competono diritti pro-quota proporzionale su tutte le altre parti comuni del fabbricato a norma degli artt. 1117 e seguenti del c.c., nonché sull'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato condominiale così censita al C.T.

**Identificato al Catasto Terreni: (all.nn.1-2-3)**

Comune/C.rio di Casale di Scodosia

Part.1 - Aree di enti urbani e promiscui

fg.10, mapp.1030, E.U., superficie are 10.90

**Confini:**

Per l'area come indicati nell'estratto di mappa

N – mappale 1031, Via Altaura Vallarana

E – mapp.626

S – mapp.922

O – mapp.1028

Alla data del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** l'immobile risultava censito con la medesima identificazione attuale, sia al C.T. che al C.F.

Dagli accertamenti eseguiti, si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene acquisito dalla presente procedura esecutiva, con le risultanze catastali, del servizio di pubblicità immobiliare e dello stato di fatto, per ciò che riguarda la toponomastica la destinazione d'uso, l'individuazione e la consistenza catastale.



**Conformità catastale:**

Nel corso del sopralluogo effettuata in data 16.11.2022, è stato accertato che lo stato dei luoghi, la forma, l'altezza da terra, il numero di piani fuori terra e interrati, la distribuzione interna degli spazi, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture (porte e finestre), risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità.

**Per quanto sopra, allo stato attuale, si dichiara la conformità catastale del bene.**

Si precisa, infine, che eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'area di pertinenza, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente verificate/rettificate su richiesta del futuro aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari confinanti.

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

Fabbricato di tipo condominiale, elevato su due piani fuori terra oltre al piano seminterrato, del tipo isolato, composto da più appartamenti e garage, con area cortiliva di pertinenza, ubicato in Provincia di Padova, Comune di Casale di Scodosia, Via Altaura Vallarana n.32B.

Caratteristiche zona:	semicentrale
Area urbanistica:	residenziale a traffico limitato.
Servizi presenti nella zona:	la zona è provvista dei necessari servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona:	tutti i maggiori servizi
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale.

**3.STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo (16.11.2022), l'appartamento ed il box auto risultavano essere liberi e non utilizzati. Dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rovigo – Ufficio Territoriale di Rovigo, è stata fornita dichiarazione che a nome dell'esecutato non è presente alcun contratto di affitto, di locazione o comodato.

*(all.n.4)*

**4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (all.n.5)****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: con verifiche del 10.12.2024*, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Este, non risultano domande giudiziali né altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto riportate.

*4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* entrambi i proprietari sono deceduti

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:* convenzione del 08.11.1996 atto Gigino Rollo di Padova rep.n.51746, registrato a Padova il 25.11.1996 al n.10080 e trascritto ad Este il 27.11.1996 nn.R.G.4384 – R.P.2123.

Nel merito della Convenzione in oggetto, a formale richiesta avente per oggetto l'ottenimento di indicazioni in merito alla validità ad oggi della stessa, l'Area 3 Tecnica del Comune di Casale di Scodosia, per quanto riguarda la rimozione del vincolo PEEP, in data 25.11.2024 ha comunicato quanto segue: *“ in considerazione che l'immobile indicato è riconducibile all'alloggio n.19 del blocco D, di mq.113,53 di cui alla D.C.C.n.21/2008, il valore attribuito alla data del 28.11.2009 è pari a €3.898,62, che attualizzato con indice ISTAT al mese di ottobre 2024 è pari ad €5.076,00. Si ricorda che l'importo è soggetto ad aggiornamento ISTAT e che pertanto l'importo indicato è puramente provvisorio.”*

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:* non ricorre il caso.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria attiva**

a favore di **UNICREDIT BANCA S.p.A.**

contro

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

importo ipoteca: €360.525,00; importo capitale: €240.350,00, durata anni 15

atto Notaio F.Vaudano di Padova del 05.04.2007 rep.n.68057/20290, iscritto ad Este il 10.04.2007





R.G.n.2408 – R.P.n.623

I beni di proprietà di [REDACTED] sui quali è stata iscritta ipoteca, risultano indicati con la medesima identificazione catastale attuale.

**Annotazione**

In data 05.01.2016 R.G.n.43 – R.P.n.12, è stata registrata annotazione per restrizione dei beni, derivante da atto di assenso a cancellazione parziale di ipoteca a rogito Notaio Carlo Alberto Busi di Padova del 10.12.2015 rep.n. 25287.

Con detto atto la banca creditrice, ha acconsentito che l'ipoteca fosse cancellata limitatamente alle sole unità immobiliari (e relative parti comuni) distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Casale di Scodosia, al foglio 10 con i mappali 921 sub.4 e 921 sub.17 di proprietà di [REDACTED]

**4.2.2 Pignoramenti:****Pignoramento**a favore di **Prisma SPV srl**

contro [REDACTED]

derivante da verbale di pignoramento immobili

atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo in data 23.03.2022 rep.n.726, trascritto ad Este in data 03.06.2022 ai nn. R.G.3123 – R.P.2148.

**4.2.3 Altre iscrizioni:** non ricorre il caso

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:** in data del 10.12.2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Este e presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova – Territorio – Servizi Catastali, sono stati effettuati gli aggiornamenti della documentazione ipo-catastale in atti, riferiti alla data suindicata.

A carico degli esecutati non sono emerse nuove formalità oltre a quelle sopra evidenziate, né variazioni catastali dei beni pignorati.

**4.3 Misure Penali**

Non conosciute

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: (all.n.6)**

In premessa si precisa che il "condominio" non risulta essere ufficialmente costituito, come non vi è la presenza di un amministratore formalmente incaricato.

Le spese condominiali, divise in sei (6) parti uguali quanti sono gli appartamenti (non vi è la suddivisione pro quota millesimale), sono contabilizzate e suddivise da uno dei condomini residenti.

Quanto alle spese di gestione dell'ultimo biennio, il condomino amministratore, ha fatto pervenire le copie delle fatture del Servizio Elettrico Nazionale SpA relative ai consumi di energia elettrica delle parti comuni del condominio (rampa e corsia garage, illuminazione esterna area cortiliva condominiale) ed un documento commerciale di vendita o prestazione (scontrino) relativo all'acquisto di un tosaerba per lo sfalcio dell'erba dell'area scoperta condominiale.

Le fatture del Servizio Elettrico Nazionale SpA, tutte intestate a "[REDACTED]" numero cliente "[REDACTED]" relative alle parti comuni condominiali, riportano una spesa complessiva riferita all'ultimo biennio pari ad €1.014,77 (con quota parte pro-capite per ogni condomino di €169,13), mentre lo scontrino fiscale un importo di €450,00 (con quota parte pro-capite per ogni condomino di €75,00).

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa **€84,56** con riferimento alle sole fatture del Servizio Elettrico Nazionale ricevute dal condomino amministratore.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia da ritenersi a carico dell'eventuale aggiudicatario: **€244,13** (quota parte servizio elettrico ed acquisto tosaerba)

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no, se non previa adattabilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note indice di prestazione energetica: ---

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



**6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (all.n.7)**

In premessa si precisa che sul bene pignorato non risultano esservi vincoli di diritto pubblico, se non quelli derivanti dal P.R.G. vigente e nemmeno diritti reali di godimento a favore di terzi, se non quelli di natura condominiale.

L'immobile per conformazione e per caratteristiche intrinseche, non appare comodamente divisibile.

Titolare/Proprietario:

**dal 14.05.2024 ad oggi**

In forza di Sentenza n.389/2024 del 14.05.2024, trascritta ad Este il 14.10.2024 R.G.n.5396 – R.P.n.3908, con la quale, come si legge nel quadro D della nota summenzionata, "il Tribunale di Rovigo in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, ogni diversa domanda, istanza ed eccezione respinta: accerta e dichiara anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art.485, 2^ comma, c.c. che il

[REDACTED], è erede puro e semplice della defunta

[REDACTED] deceduta il [REDACTED]. Ordina la conseguente trascrizione ai sensi dell'art.2648, comma terzo, c. c. avanti l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Este - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare.(omissis). Devoluzione per legge [REDACTED]."

Titolare/Proprietario:

ora

**Eredità giacente [REDACTED]  
dal 05.05.2008 (ante ventennio) al 14.05.2024**

Titolare/Proprietario:

e

**dal 27.10.1998 (ante ventennio) 05.05.2008**

in regime di [REDACTED]

In forza di atto di acquisto Notaio A.Martini di Padova del 27.10.1998 rep.n.49177, trascritto ad Este il 11.11.1998 R.G.n.5204 – R.P.n.3861.

**7.PRATICHE EDILIZIE: (all.n.8)**

In premessa si precisa che l'attuale mappale n.1030 del fg.10, deriva dall'originario mappale 923.

Quest'ultima particella, come si desume dalla dichiarazione del Notaio G.Rollo di Padova del 11.11.1996, è stata ceduta dal Comune di Casale di Scodosia in diritto di proprietà alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] (all.n. 9)

**Numero pratica:****U.T.n.360/01**

Intestazione:

Tipo pratica:

Per lavori:

Rilascio:

concessione edilizia

realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria del piano PEEP e demolizione fabbricato esistente sul mappale n.430 del fg.10

12.09.1996, C.E.n.96/4674, protocollo n.96/5820

**Numero pratica:****U.T.n.358/01**

Intestazione:

Tipo pratica:

Per lavori:

Rilascio:

concessione edilizia

nuova costruzione di n.6 edifici plurifamiliari in area PEEP

14.11.1996, C.E.n.96/4655, protocollo n.96/5239

**Numero pratica:****U.T.n.6889/1998**

Intestazione:

Tipo pratica:

Per lavori:

Presentazione in data:

Richiesta agibilità:

D.I.A.

variante in corso d'opera alla C.E. n.96/4655

12.09.1998

10.10.1998 Prot.n.7625



**7.1 Conformità edilizia:**

Dalle verifiche eseguite nel corso del sopralluogo, per l'immobile pignorato non sembrano emergere pregiudiziali in merito alla sua regolarità urbanistico-edilizia, da ritenersi pertanto formalmente in regola.

Sono state rilevate lievi difformità in merito all'altezza utile internadell'appartamento, misurata mediamente di ml.2,71, mentre nel progetto approvato è indicata di ml.2,70; discordanze che rientrando nelle tolleranze previste dall'art.34 bis del DPR 380/01 (2%) non appaiono costituire illecito edilizio.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia**

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:

P.R.G.

Zona omogenea:

Zona C2

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

No

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

No

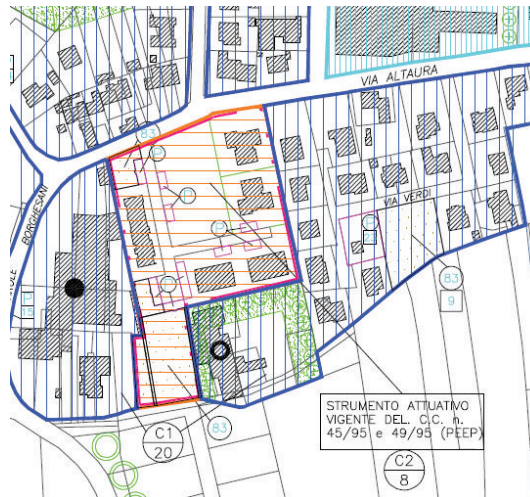
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?

No

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

SI

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Descrizione**

Appartamento e box auto facenti parte del fabbricato condominiale, ubicato in Provincia di Padova – Comune di Casale di Scodosia – Via Altaura Vallarana n.32B.

**DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO (all.n.10)**

Trattasi di fabbricato di tipo condominiale ad uso residenziale, del tipo isolato, disposto su due piani fuori terra oltre al piano seminterrato, avente (come si legge nel certificato di collaudo) struttura di fondazione del



tipo a platea, in elevazione in calcestruzzo armato e muratura di laterizio, solai di piano in latero-cemento, pareti esterne lavorate finite ad intonaco successivamente tinteggiato", manto di copertura in tegole. Tutte le finiture presentano discreto stato di conservazione e manutenzione.

#### DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARI

##### Appartamento al Piano Primo

Accessibile a mezzo di scala esterna esclusiva, è composto da ampia terrazza d'arrivo della scala esterna, che si prolunga lungo tutto il lato nord, soggiorno con balcone, cucina, disimpegno zona notte, bagno, due letto e ripostiglio.

L'unità immobiliare ha pavimenti di tutti i locali in monocottura, pareti con finitura ad intonaco successivamente tinteggiato; bagno dotato dei normali accessori d'uso, eccezione fatta per l'assenza del lavandino; porte interne in legno tamburato ed alcune con specchiatura a vetro, infissi di finestre e porte finestre in legno con doppio vetro ed avvolgibili in pvc.

Le finiture presentano sufficiente stato di conservazione e manutenzione, sebbene siano presenti evidenti manifestazioni di umidità da condensa soprattutto nei locali soggiorno, bagno, ripostiglio e letto singolo e perdite di acqua meteorica dal canale di gronda soprastante la terrazza sul lato nord, che provoca un lento deterioramento della finitura del parapetto e della pavimentazione della stessa.

L'immobile ha impianto di riscaldamento del tipo autonomo, con termosifoni in alluminio alimentati da caldaia murale da esterno (mancante alla data del sopralluogo) funzionante a gas metano di rete; impianto idrico allacciato alla rete pubblica, impianto sanitario funzionante; impianto elettrico munito di sufficienti punti luce e prese.

Tutti gli impianti, per i quali sono stati reperiti i certificati di conformità risalenti all'epoca della loro realizzazione, sono da verificare.

Non è stato reperito e nemmeno consegnato l'attestato di prestazione energetica.

##### Garage al piano seminterrato

Costituito da un unico locale, ha pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico minimale, porta basculante di accesso in metallo.

#### DESCRIZIONE DELL'AREA DI PERTINENZA

L'area scoperta, con accessi carrabili e pedonali posti sia su Via Altaura Vallarana, sviluppo planimetrico abbastanza regolare, fabbricato in posizione semicentrale rispetto allo stesso, giacitura pianeggiante e piano di campagna a quota leggermente maggiore rispetto al rilevato stradale della strada pubblica, è sistemata a camminamenti pedonali ed a giardino piantumato.

#### Limiti delle verifiche effettuate

Per quanto riguarda il sopralluogo effettuato, si precisa che nel corso del medesimo, non sono state eseguite:

- indagini in merito all'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose quali amianto, rifiuti tossici o potenzialmente tali;
- le analisi del suolo e del sottosuolo, anche collegate alla presenza delle sostanze citate al punto precedente;
- il rilievo completo dell'area;
- verifiche (come indicato anche nel paragrafo "conformità catastale") in merito all'esercizio del diritto di proprietà, senza pertanto verificare se l'esercizio del diritto viene attuato nell'ambito dei confini o se provoca eventuali violazioni del diritto di proprietà di terzi.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione - 2011), Capitolo 19, indica che «il valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie commerciale computata possa essere rideterminabile mediante l'adozione di differenti criteri quali, ad esempio, il *Sistema Italiano di Misurazione - SIM*, l'Allegato C del d.P.R. 23.3.1998 n. 138, oppure la Norma Uni 10750.

Nel caso in oggetto, per la determinazione della consistenza, si è fatto riferimento al Sistema Italiano di Misurazione.

I criteri di determinazione della superficie sono i seguenti:

a) l'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il



vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) il dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- balconi (con vista), 30%;
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

*Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:*

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimessa/garage, 50%;
- posto auto coperto, 30%;

*Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:*

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Tipo di consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali

verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;



- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione P.1°	S.E.L.	94,12	1,00	94,12
Balconi P.1°	S.E.L.	22,77	0,30	6,83
Scale esterne	S.E.L.	6,71	0,20	1,34
Garage S1	S.E.L.	16,80	0,50	8,40
Area scoperta esclusiva		2,17	0,10	0,22
Complessivamente		<b>142,57</b>		<b>110,91</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

#### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

#### Basi del valore

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

##### ➤ 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."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

##### ➤ più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un*



*intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”*

### **Più probabile valore di mercato**

<p>Procedimento Stima a MCA</p>	<p>Descrizione Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach</p> <p>Il market comparison approach è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente, di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato.</p> <p>Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato, ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.</p> <p>Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.</p> <p>In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.</p> <p>Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.</p> <p>Il metodo di confronto del mercato perviene al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.</p> <p>L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.</p>
-------------------------------------	--

### **Più probabile valore in condizioni di vendita forzata**

<p>Procedimento Detrazione maggiori costi</p>	<p>Descrizione Detrazione, dal valore di mercato determinato in conformità con gli standard internazionali, di tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura. Questo valore deve essere temporalmente individuato perché la determinazione del valore di mercato è riferita al momento nel quale è effettuata la valutazione.</p>
---	--

### **Highest and best use**

Ai fini della determinazione del valore di mercato, il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso o quello più probabile (*HBU – highest and best use*).

L' *highest and best use*, ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile.

L'UBU è, pertanto, la destinazione maggiormente redditizia e si riferisce ad utilizzazioni fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico), legalmente consentite (vincolo giuridico), finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio) ed economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico). Dalle verifiche eseguite la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di stima è quella attuale (fabbricato residenziale), poiché si prevede che il valore di mercato con la destinazione attuale sia quello maggiore tra i possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.



L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

### 8.2 Fonti di informazione:

I dati impiegati dall'analisi di Capitalizzazione Diretta, derivano da una indagine di mercato condotta dal valutatore e dalle conoscenze personali dello stesso.

I testi bibliografici di riferimento per le consultazioni sono:

- Manuale delle stime immobiliari – prof.Marco Simonotti
- Prontuario delle stime immobiliari – prof.Marco Simonotti
- Codice delle valutazioni immobiliari – Tecnoborsa
- International Valuation Standards – edizione 2013
- Direttive ABI 2015

### 8.3 Valutazione corpi:

Stima a MCA (per il procedimento di stima si veda l'allegato n.11) (all.n.11)

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione P.1°	S.E.L.	94,12	1,00	94,12
Balconi P.1°	S.E.L.	22,77	0,30	6,83
Scale esterne	S.E.L.	6,71	0,20	1,34
Garage S1	S.E.L.	16,80	0,50	8,40
Area scoperta esclusiva		2,17	0,10	0,22
Complessivamente		<b>142,57</b>		<b>110,91</b>
<b>Valore di mercato</b>				<b>€. 72.014,91</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15%%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. € 10.802,24
- Costi per regolarizzazione difformità: € 0,00
- Oneri condominiali €. 244,13

### 8.5 Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:

€. 60.968,54

### VALORE ARROTONDATO PER ECCESSO

€. 61.000,00

### 8.6 Dichiarazione di rispondenza

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti dal committente e dagli uffici pubblici e messi a disposizione al perito.

Il perito valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto;
- l'elaborato peritale è stato redatto ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI del 07.11.2010;
- il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.

Rovigo 19.12.2022

L'Esperto alla stima  
Geom. Massimo Chiarelli







**Allegati**

Per gli allegati

- 01) estratto di mappa
- 02) tabulati di visura C.T. e C.F.
- 03) planimetrie catastali
- 04) attestazione ufficio del registro di Rovigo
- 05) aggiornamento visure Ufficio Servizio Pubblicità Immobiliare di Rovigo
- 06) elenco spese condominiali
- 07) copia nota di trascrizione atto di provenienza
- 08) pratiche edilizie
- 09) copia dichiarazione Notaio G.Rollo di Padova e visura mappale originario
- 10) documentazione fotografica
- 11) tabulato di valutazione

Vedasi rapporto di valutazione immobiliare depositato in data 22.12.2022

La presente è corredata di:  
aggiornamento elenco formalità  
nota di trascrizione accettazione tacita di eredità  
visure C.F.aggiornate

Rovigo 19.12.2022

L'Esperto alla stima  
Geom. Massimo Chiarelli

