

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **59/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11.10.2024 ore 12.15

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

Custode Giudiziario: **IVG Rovigo**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO

Esperto alla stima: Geom. Alessandro Finotelli
Codice fiscale: FNTLSN72M19H620E
Partita IVA: 01015080292
Studio in: Viale D. Piva n. 33 – 45100 Rovigo
Via Marconi n. 51/C – 35040 S. Elena (PD)
Contatto unico: 349 5708634
Email: alessandro.finotelli@gmail.com
Pec: alessandro.finotelli@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Trivellato n. 1319 – Piacenza d'Adige (Padova) cap. 35040

Lotto: unico – Abitazione su due piani con accessori esterni, corte e terreno pertinenziali

Categoria: Abitazione economica [A3] con garage [C6] e cortile esclusivo

Dati Catastali:

FABBRICATI

* [REDACTED] prop. ½ in regime di [REDACTED] - * [REDACTED] prop. ½ in regime di [REDACTED] a) foglio 19, particella 587, sub. 2, indirizzo Via Trivellato n. 1319, piano T-1, comune Piacenza d'Adige, Sezione -, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 7, rendita € 361,52; b) foglio 19, particella 587, sub. 3, indirizzo Via Trivellato n. 47 (ora 1319), piano T, comune Piacenza d'Adige, Sez. -, categoria C/2, classe 1, mq. 46, rendita €. 66,52. Al cortile di pertinenza è assegnato il sub. 1.

TERRENI

* **ENTE URBANO**, sezione censuaria -, foglio 19, particella 587, qualità ente urbano, superficie catastale Ha. 00.07.12. Confini: Nord: mapp. 183 – Est: mapp. 359 e 552 – Sud: via Trivellato – Ovest: mapp. 360 e 184; salvis.

Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il fabbricato identificato all'Urbano.

* [REDACTED] prop. ½ in regime di [REDACTED] - * [REDACTED] prop. ½ in regime di [REDACTED] sezione censuaria -, foglio 19, particella 183, qualità seminativo di classe 3, superficie catastale Ha. 00.28.20. Confini: Nord: mapp. 301 e 174 – Est: mapp. 359 – Sud: mapp. 587 – Ovest: mapp. 360; salvis.

Trattasi di un terreno a nord della particella urbana 587, ma finitimo.

2. Stato di possesso

Bene: Via Trivellato n. 1319 – Piacenza d'Adige (Padova) cap. 35040

Lotto: unico – Abitazione su due piani con accessori esterni, corte e terreno pertinenziali

Possesso: in sede di sopralluogo l'immobile risultava abitato dal [REDACTED] (esecutato). Intervenuta in sede di sopralluogo anche l'altra esecutata, [REDACTED]



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Trivellato n. 1319 – Piacenza d'Adige (Padova) cap. 35040

Lotto: unico – Abitazione su due piani con accessori esterni, corte e terreno pertinenziali

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO (presenza di dislivelli): sconessioni esterne e scala di collegamento interno fra i due piani.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Trivellato n. 1319 – Piacenza d'Adige (Padova) cap. 35040

Lotto: unico – Abitazione su due piani con accessori esterni, corte e terreno pertinenziali

Creditori Iscritti: Prisma SPV srl.

5. Comproprietari

Beni: Via Trivellato n. 1319 – Piacenza d'Adige (Padova) cap. 35040

Lotto: unico – Abitazione su due piani con accessori esterni, corte e terreno pertinenziali

Comproprietari: nessuno oltre ai due soggetti eseguiti.

6. Misure Penali

Beni: Via Trivellato n. 1319 – Piacenza d'Adige (Padova) cap. 35040

Lotto: unico – Abitazione su due piani con accessori esterni, corte e terreno pertinenziali

Misure Penali: Non conosciute

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Trivellato n. 1319 – Piacenza d'Adige (Padova) cap. 35040

Lotto: unico – Abitazione su due piani con accessori esterni, corte e terreno pertinenziali

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Trivellato n. 1319 – Piacenza d'Adige (Padova) cap. 35040

Lotto: unico – Abitazione su due piani con accessori esterni, corte e terreno pertinenziali

**Prezzo del lotto unico arrotondato: €. 37.500,00
(trentasettemilacinquecento/00)**



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 potr 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 potr 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.

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 condominali 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 ciò 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; nonchè le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta dingresso. 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



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 59/2024

notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'ed dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. 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. 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; 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 ciò 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

Pag. 6

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 59/2024

delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese ufficio 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 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: 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, conchè 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 precedente; 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 compact disc 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 compact disc, al nominato custode giudiziario.

6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedente 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 precedente, 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 45 giorni prima della prossima



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 59/2024

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 precedente. 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



Beni in **Piacenza d'Adige (Padova)**
Via Trivellato n. 1319 – loc. Campagnazza

Lotto Unico – Casa accostata con sviluppo su due piani fuori terra, accessorio esterno, corte pertinenziale e terreno agricolo annesso

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NON RISULTA TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DEI SOGGETTI VENDITORI AGLI ATTUALI ESECUTATI.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

Abitazione su due piani, con accessorio, corte e terreno agricolo annessi, il tutto sito a Piacenza d'Adige (PD) CAP: 35040, Via Trivellato n. 1319 a circa 1 Km dal centro municipale

Quota e tipologia del diritto

* 1/2 in regime di [redacted] di [redacted]

* 1/2 in regime di [redacted] di [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

* [redacted] prop. 1/2 in regime di [redacted] - * [redacted] prop. 1/2 in regime di [redacted] a) foglio 19, particella 587, sub. 2, indirizzo Via Trivellato n. 1319, piano T-1, comune Piacenza d'Adige, Sezione -, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 7, rendita € 361,52; b) foglio 19, particella 587, sub. 3, indirizzo Via Trivellato n. 47 (ora 1319), piano T, comune Piacenza d'Adige, Sez. -, categoria C/2, classe 1, mq. 46, rendita €. 66,52. Al cortile di pertinenza è assegnato il sub. 1.

Identificato al catasto Terreni:

* **ENTE URBANO**, sezione censuaria -, foglio 19, particella 587, qualità ente urbano, superficie catastale Ha. 00.07.12. Confini: Nord: mapp. 183 – Est: mapp. 359 e 552 – Sud: via Trivellato – Ovest: mapp. 360 e 184; salvis.

Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il fabbricato identificato all'Urbano.

* [redacted] prop. 1/2 in regime di [redacted] - * [redacted] prop. 1/2 in regime di [redacted] sezione censuaria -, foglio 19, particella 183, qualità seminativo di classe 3, superficie catastale Ha. 00.28.20. Confini: Nord: mapp. 301 e 174 – Est: mapp. 359 – Sud: mapp. 587 – Ovest: mapp. 360; salvis.



Trattasi di un terreno a nord della particella urbana 587, ma finitimo.

Conformità catastale:

Durante il sopralluogo del 04.07.2024, sono emerse diverse discrasie tra quanto rappresentato sulle planimetrie catastali datate 19.10.2000 e quanto rinvenuto in loco. In particolare, si sono rilevate le seguenti difformità: 1) variazione dell'apertura tra l'ingresso e la sala da pranzo; 2) mancanza dell'indicazioni in planimetria delle finestre presenti in cucina; 3) variazioni murarie e forometriche difformi sia al piano terra che al primo piano; 4) altezze indicate in planimetria non collimanti con la realtà; 5) scala interna di collegamento variata; 6) mancanza in loco di un gradino indicato nella zona ripostiglio (soffitta); 7) mancanza dell'indicazione di una finestra presente in loco sul disimpegno del primo piano; 8) dimensionamenti non perfettamente rispondenti; 9) in uno degli accessori posti sul retro del fabbricato principale è stato installato un caminetto internamente. A fronte dell'elencazione di un numero consistente di discrasie, lo scrivente perito ha provveduto, previo benestare da parte del legale del creditore procedente a mezzo pec dell'11.07.2024, ad inoltrare l'aggiornamento catastale con pratic DocFa prot. 108785 del 14.08.2024.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: parzialmente periferica.

Area urbanistica: residenziale ed agricola a traffico locale.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: scuole, chiesa, ambiti sportivi, attività, trasporti pubblici.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali ed agricole.

Importanti centri limitrofi: Rovigo a 22 Km.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Adige.

Principali collegamenti pubblici: autostrada A31 con casello di Piacenza d'Adige a circa 3 Km.



3. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo l'immobile risultava abitato dal [REDACTED] (esecutato). Intervenuta in sede di sopralluogo anche l'altra esecutata, [REDACTED]

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 conosciute o non rilevabili.

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

Non conosciute o non rilevabili

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciute o non rilevabili

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute o non rilevabili

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di Unicredit Family Financing Bank spa con sede a Milano contro [REDACTED]
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario. Iscritta a Este il 18.12.2009 ai n.ri 7651/1692 (atto notaio G. Ponzi di Monselice in data 27.11.2009 rep. 139680/21532). Durata 25 anni. Note: Comune Piacenza d'Adige, foglio 19, m. 587 sub. 1-2-3 e mapp. 183.

- Ipoteca giudiziale a favore di Banca IFIS spa con sede a Venezia contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo. Iscritta a Este il 30.05.2019 ai n.ri 3047/418 (atto a firma del Tribunale di Mondovì di Cuneo, del 30.10.2018 rep. 420). Note: Comune Piacenza d'Adige, foglio 19, m. 587 sub. 1-2-3 e mapp. 183.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Prisma SPV srl con sede a Roma contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo del 06.04.2024 rep. 882 trascritto a Este in data 06.05.2024 ai nn. 2491/1791. Note: Comune Piacenza d'Adige, foglio 19, m. 587 sub. 1-2-3 e mapp. 183.

SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO

4.2.3 Altre trascrizioni:

- non rilevabili o non conosciute



4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visure ipocatastali aggiornate eseguite dallo scrivente ed allegata alla perizia di stima

4.3 Misure Penali

Non conosciute

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non conosciute

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non conosciute

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: sconosciute

Millesimi di proprietà: Non conosciuti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO (presenza di dislivelli)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica: Non riscontrata

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] e [redacted] dal 27.11.2009 all'attualità, in forza di atto di compravendita del 27.11.2009 a firma del Dr. G. Ponzi di Monselice rep. 139679/21531, trascritto a Este il 18.12.2009 ai n.ri 7650/4729.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 29.10.2000 al 27.11.2009, in forza di Successione in morte di [redacted] registrata ad Este il 16.03.2001 al n. 98/12 ed ivi trascritta in data 01.06.2002 ai n.ri 2857/2012.

NB non risulta trascritta alcuna accettazione tacita di eredità.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 20.07.1984 al 29.10.2000, in forza di sentenza di Usucapione del 20.07.1984 rep. 103, emanata dal Pretore di Este e trascritta il 02.08.1984 ai n.ri 3351/2809. Note: I precedenti proprietari erano [redacted]

SI PRECISA CHE LA CRONISTORIA DEI PASSAGGI AL VENTENNIO E' STATA RICOSTRUITA CON L'AUSILIO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE FORNITA AL SOTTOSCRITTO ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 249/1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso annesso rustico

Note: richiesta presentata il 25.06.1986 prot. 1378 del 28.06.1986. Foglio 13, mapp. 183-185. In data 12.12.1987 è stato rilasciato il certificato di agibilità relativo.

7. Conformità edilizia:

Immobile composto da un'abitazione su due piani accostata, da un accessorio esterno, da corte pertinenziale ed altro terreno annesso.

L'Ufficio Tecnico di Piacenza d'Adige non è riuscito a fornire allo scrivente alcuna pratica edilizia relativa all'abitazione e pertanto l'unico riferimento da adottarsi risulta essere la planimetria catastale del 2000: l'immobile risale comunque con ogni probabilità a data anteriore al 1967, stante la tipologia costruttiva e le condizioni generali di uso e manutenzione. Si rimanda pertanto alle difformità rinvenute ed elencate nel capitolo inerente la "conformità catastale". Ai fini della regolarizzazione urbanistico-amministrativa degli immobili si ipotizza una spesa indicativa di €. 3.500,00, comprensiva di pratica di sanatoria di un professionista, sanzione amministrativa, diritti di segreteria (anche alla luce delle disposizioni del recente Decreto Salvini).

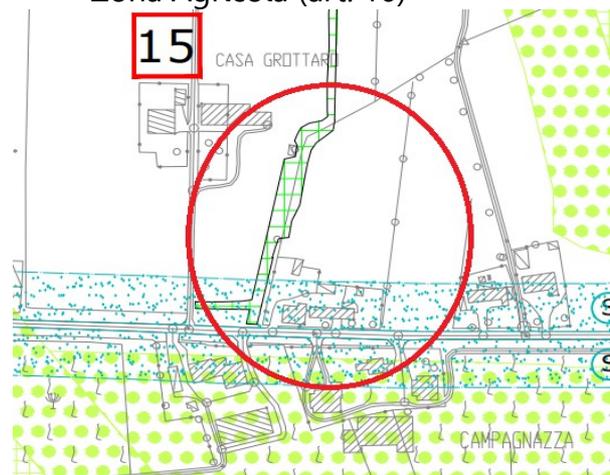
7. Conformità urbanistica:

Abitazione, accessorio e terreno agricolo

PIANO DI ASSETTO TERRITORIALE
PIANO DEGLI INTERVENTI
VARIANTE N. 6

PAT DI PIACENZA D'ADIGE

- Aree umide (art. 20.3);
- Zona Agricola (art. 16)



Descrizione: **Abitazione due due piani, accessorio esterno, corte pertinenziale e terreno agricolo annesso** di cui al punto A



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 59/2024

La struttura portante del plesso è in muratura, intonacata e tinteggiata civile internamente ed esternamente, ma bisognevole di significativi interventi di recupero e risanamento conservativo (sono presenti modeste porzioni in cui è latitante anche l'intonaco). In diverse zone della casa sono diffusi fenomeni di insalubrità al limite della vivibilità (cucina, disimpegno al piano terra e soffitto del primo piano, in primis). La pavimentazione dell'abitazione è di varia tipologia e pezzatura con piastrelle in gres ed in ceramica sia smaltata che monocottura. La scala di collegamento interno è gettata in opera e rivestita in lastre marmoree tipo "pepe e sale". Le porte interne sono in legno tamburato, alcune con specchiature. Per il riscaldamento è presente una caldaia murale nel disimpegno, termosifoni in acciaio e ghisa, ed una stufa antistante la zona ingresso; in tale locale è installato anche uno split di condizionamento, cosiccome al piano superiore. I serramenti di finestre non sono tutti della stesse tipologia: alcuni risultano di recente installazione in legno e vetrocamera, mentre altri, più datati, presentano telaio in legno e vetro semplice; esternamente taluni fori sono provvisti di balconi in legno ad ante, mentre altri hanno dotazione di inferriate. La struttura del coperto è in legno e laterizio con manto in coppi. L'accessorio esterno, composto da 3 locali in linea, ha struttura portante in muratura, intomacata ma non tinteggiata: la copertura è con fogli di amianto o fibrocemento, comunque in buone condizioni. In uno dei locali è presente un caminetto a legna. Le porte sono in metallo e la pavimentazione in gettata di cls battuto. L'abitazione è composta al piano terra da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, wc, c.t., sottoscala; al primo piano invece presenti n. 2 camere da letto, rip. Disimpegno, bagno ed altro ripostiglio (al grezzo) oltre a piccolo terrazzino. Esternamente presente l'accessorio sul versante nord che palesa 3 locali ad uso deposito, portico di passaggio, corte pertinenziale ed un terreno agricolo sul retro dell'accessorio, che risultava in stato di abbandono e comunque non coltivato durante il sopralluogo (seppur con alcune piantumazioni). L'area è recintata. Le altezze interne misurate sono le seguenti: piano terra circa ml. 2,30, portico esterno variabile da circa ml. 4,00 a 4,80, primo piano circa ml. 2,35, ripostiglio variabile da circa ml. 1,60 a ml. 2,50; I locali accessori hanno un'altezza variabile da circa ml. 2,20 al controsoffitto presente (circa 2,40 quella minima alla struttura del coperto) a ml. 2,70 sempre al controsoffitto (2,90 massima).

Quota e tipologia del diritto

* 1/2 in regime di [REDACTED] di [REDACTED]

* 1/2 in regime di [REDACTED] di [REDACTED]

Superficie complessiva lorda di circa **mq. 175,76** l'abitazione, circa **mq. 2,85** il poggiolo, circa **mq. 24,43** il portico, circa **mq. 54** il blocco accessori, circa **mq. 545** Il cortile e nominali **mq. 2820** il terreno agricolo.

Stato di manutenzione generale: scadente.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle varie superfici di seguito indicati è stato desunto mediante quanto previsto dall'edizione 2015 delle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI e recepite nella IV edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e, quindi, tradotte nel "Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna



unità immobiliare. Il valore di riferimento preso in considerazione dal sottoscritto è la superficie lorda comprensiva dunque di tutte le tramezzature e divisori interni sino ad uno spessore massimo di cm. 50, e di tutte le murature perimetrali con metà di quelle di confine (il tutto pertanto assimilabile alla superficie commerciale). I coefficienti di ponderazione degli accessori sono i seguenti: garage 50%, porticati e tettoie 35%, ripostigli esterni/sottotetti/accessori assimilabili a verande o tettoie chiuse o terrazzamenti 25%, cantina 60%, seminterrato o interrato 60%, giardino o corte scoperta esterna 10%, balconi 35%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale
Abitazione	superf. reale lorda (SRL)	175,76
Poggiolo	superf. reale lorda (SRL)	2,85
Portico	superf. reale lorda (SRL)	24,43
Blocco accessori	superf. reale lorda (SRL)	54,00
Area di corte	superficie esterna (SEL) - calcolata	545,00
Terreno agricolo	superficie catastale nominale	2820,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore attuale di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali l'ubicazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, le peculiarità del tipo di immobile e degli altri fattori determinanti ed incidenti ai fini della stima. Il tutto finalizzato a stabilire il più probabile valore di mercato del bene che, 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 "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 è definito come segue: "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".

8. Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate-Territorio di Padova (ex Catasto); Agenzia delle Entrate-Pubblicità Immobiliare di Este (Ex Conservatoria); Agenzia delle Entrate di Este (Ex Registro); Ufficio tecnico di Piacenza d'Adige; Altre fonti di informazione: comparabili immobiliari (dal sito Stimatrixcity).

8. Valutazione corpi:

I comparabili utilizzati dallo scrivente, sono relativi ad immobili simili come



caratteristiche (cioè dello stesso segmento di mercato) a quello oggetto di valutazione ed oggetto di atti di trasferimento redatti negli ultimi 48 mesi all'incirca e sono relativi alle sole unità abitative in quanto in loco sono comunque limitatamente, ma diffusi, gli scambi a carattere residenziale. Sono in questa tabella riepilogativa riportati i calcoli parametrici utilizzati dallo scrivente al fine della scrematura e correzione del valore finale utilizzato quale base per la presente relazione peritale di stima. Si precisa per una migliore comprensione della tabella sottostante e dei comparabili assunti, che è stato preso in considerazione un unico atto di compravendita che contemplava però il trasferimento di 2 abitazioni ed un garage, che, nella tabella sottostante, sono state proporzionalmente divise in due colonne (COMP. A e COMP. B). Il portico sarà assimilato alla voce "balcone".

Si precisa che il terreno agricolo sarà valutato con altra metodologia.

STIMA UNITA' RESIDENZIALE ED ACCESSORI

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH) CON N. 2 COMPARABILI RILEVATI PER MEZZO DI REALI ATTI DI COMPRAVENDITA

Prezzo caratteristiche	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
	Atto di C/V Dr. A. Wurzer del 15.09.2022 rep. 97257 (fg. 19, m. 606 sub. 3-6-7) SUB. 3parte-6	Atto di C/V Dr. A. Wurzer del 15.09.2022 rep. 97257 (fg. 19, m. 606 sub. 3-6-7) SUB. 3parte-7	Abitazione con corte (foglio 19, m. 587 sub. 2-3)
Prezzo Totale PRZ (€).	20.000,00	15.000,00	dato incognito
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie principale SUP (mq.)	102,00	78,00	175,56
Balconi BAL (mq)	-	-	24,43
Terrazza TER (mq)	-	-	2,85
Cantina CAN (mq)	-	-	54,00
Autorimessa BOX (mq)	7,50	7,50	-



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 59/2024

Altre superf. XXX (mq)	-	-	-
Superf. Esterna SUE (mq)	270,00	270,00	545,00
Servizi SER (n)	2	2	2
Riscald. Auton. RIA (0-1)	1	1	1
Riscald. Centr. RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	1	1	1
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
Livello piano LIV (n)	2	2	2
Stato manutenz. esterno STME (n)	1	1	0
Stato manutenz. interno STIMI (n)	1	1	0
p (DAT)/PRZ/annuale	0,020		
p (BAL)/p (SUP)	0,300		
p (TER)/p (SUP)	0,500		
p (CAN)/p (SUP)	0,300		
p (BOX)/p (SUP)	0,500		
P (SUE)	0,100		
p (XXX)/p (SUP)	-		
p (LIV)/PRZ	-		
Rapporto complementare area edificata/edificabile	0,000		
Prezzo medio area edificabile (€/mq)	0,000		
Costo interventi di manutenzione esterna (€)	0,000		



Costo interventi di manutenzione interna (€.)	0,000
---	-------

CALCOLO DEL COSTO DEPREZZATO DELL'IMPIANTISTICA PRESENTE

VOCE – Servizi

COSTO (€)	10.000,00
VETUSTA' (t)	20
VITA ATTESA (n)	10
COSTO DEPREZZATO (€)	3333,33

VOCE – Riscaldamento autonomo

COSTO (€)	18.000,00
VETUSTA' (t)	20
VITA ATTESA (n)	10
COSTO DEPREZZATO (€)	6000,00

VOCE – Impianto elettrico

COSTO (€)	5.000,00
VETUSTA' (t)	25
VITA ATTESA (n)	0
COSTO DEPREZZATO (€)	0

VOCE – Impianto di condizionamento

COSTO (€)	3.500,00
VETUSTA' (t)	15
VITA ATTESA (n)	0
COSTO DEPREZZATO (€)	0

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

COMPARABILE A (SUP) – mq. Commerc.	132,75
COMPARABILE B (SUP) – mq. Commerc.	108,75
SUBJECT (SUP) – mq. Commerc.	255,01

CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE

COMPARABILE A – PREZZO MEDIO €.	150,66
COMPARABILE B - PREZZO MEDIO €.	137,93
PREZZO MARGINALE SUP. PRINCIP. €. (pSUP)	137,93



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 59/2024

PREZZO MARGINALE	p (...) RIF.COMP. A	p (...) RIF.COMP. B
p (DAT) (€/mese)	33,33	25,00
p (SUP) (€/mq)	137,93	137,93
p (BAL) (€/mq)	41,38	41,38
p (TER)/p(SUP) (€/mq)	68,97	68,97
p (CAN)/p(SUP) (€/mq)	41,38	41,38
p (BOX)/p(SUP) (€/mq)	68,97	68,97
p (XXX)/p(SUP)	-	-
p (SUE) (€/mq)	13,79	13,79
p (SER) (€)	3333,33	3333,33
p (RIA) (€)	6000,00	6000,00
p (RIC) (€)	0	0
p (ELE) (€)	0	0
p (CON) (€)	0	0
p (IMP) (€)	0	0
p (LIV) (€)	0	0
p (STMe) (€)	0	0
p (STMi) (€)	0	0

NOTE SULLA VALUTAZIONE DEI PREZZI MARGINALI

L'analisi dei prezzi marginali applica due essenziali principi di stima:

- *il principio di sostituzione*, asserisce che un soggetto è disposto a pagare per un bene, indifferentemente: a) il prezzo di mercato; o b) una somma pari al costo per produrre un bene identico; o c) il prezzo di mercato o il costo per produrre un bene di pari utilità funzionale.
- *Il principio di complementarità*, per il quale il valore di una parte di bene complesso è stimato nella misura dell'aumento di valore del tutto quando si unisce al bene composito, oppure della diminuzione di valore in caso in cui si sottrae.

I criteri di stima dei prezzi marginali sono quelli conosciuti della teoria estimativa, ovvero: il prezzo, il costo, il valore di trasformazione, il valore complementare ed il valore di sostituzione. L'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche si svolge in dettaglio per ogni singola caratteristica immobiliare. Per il prezzo ed il reddito marginali sono di seguito



mostrate, in ordine gerarchico, così come compaiono in un MCA, le stime esatte e quelle approssimate.

TABELLA DI VALUTAZIONE

PREZZO/CARATTERIST.	COMPARABILE A	COMPARABILE B
PRZ (€)	20.000,00	15.000,00
DAT (€)	0	0,00
SUP (€)	10.146,13	13.456,45
BAL (€)	1.010,91	1.010,91
TER (€)	196,56	196,56
CAN (€)	2.234,52	2.234,52
BOX (€)	-517,27	-517,27
XXX (€)	0	0,00
SUE (€)	3.792,25	3.792,25
SER (€)	0,00	0,00
RIA (€)	0,00	0,00
RIC (€)	0,00	0,00
ELE (€)	0,00	0,00
CON (€)	0,00	0,00
IMP (€)	0,00	0,00
LIV (€)	0,00	0,00
STMe (€)	0,00	0,00
STMi (€)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	36.863,10	35.173,42

VALORE DI STIMA (reconciliation) – Media ponderata o Valore Atteso: **€. 36.018,26**

STIMA DEL TERRENO AGRICOLO

Per quel che concerne il terreno agricolo, quantificato in forma nominale in mq. 2.820 dall'Agenzia delle Entrate (Catasto), si convoglia la determinazione di tale valorizzazione unitaria alla tabella della stessa Agenzia delle Entrate che riporta I valori più recenti suddivisi per zona. Per l'area in questione, ricadente nella Regione Agraria n. 5 della pianura fra Frassine e Adige, il valore unitario del seminativo è di €. 5 a mq.



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 59/2024



Ufficio provinciale di PADOVA
Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 37 del 13/12/2021

Pubblicazione sul BUR
n. - del -

		REGIONE AGRARIA N°: 5 PIANURA FRA FRASSINE E ADIGE Comuni di: BARBONA, BOARA PISANI, CARCERI, CASALE DI SCODOSIA, CASTELBALDO, ESTE, GRANZE, MASI, MEGLIADINO SAN FIDENZIO, MEGLIADINO SAN VITALE, MERLARA, MONTAGNANA, OSPEDALETTO EUGANEO, PIACENZA D'ADIGE, PONSO, SALETTO, S MARGHERITA D'ADIGE, SANT'ELENA, SANT'URBANO, SOLESINO, STANGHELLA, URBANA, VESCOVANA, VIGHIZZOLO D'ESTE, VILLA ESTENSE, BORGO VENETO			REGIONE AGRARIA PIANURA PADOVAN Comuni di: AGNA, AN CONSELVE, MONSEI TERRASSA PADOVA	
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	S 5
BOSCO CEDUO (COMPRESSE PIANTE)	13500			3-BOSCHI COME DEFINITI DALLA L.R. 13.09.78 N.52	13500	
BOSCO MISTO (COMPRESSE PIANTE)	15000			3-BOSCHI COME DEFINITI DALLA L.R. 13.09.78 N.52	15000	
CASTAGNETO (DA PALATURA)	20500				20500	
FRUTTETO (COMPRESSE PIANTE)	67000			1-SE DOTATI DI IMP.FISSO DI IRRIG. E/O DRENAGGIO I VAL. VENGONO AUMENTATI DI 7000 EURO PER HA 2-IN PRESENZA DI IMPIANTO DI ACTINIDIA INTENSIVO, SI APPLICA UNA MAGGIORAZIONE DEL 10%	67000	
INCOLTO (AREA NON PIU FUNZIONALE AL SERVIZIO DEL FONDO)	13500				13500	
OLIVETO (COMPRESSE PIANTE)	62000				62000	
ORTO	68000			1-SE DOTATI DI IMP.FISSO DI IRRIG. E/O DRENAGGIO I VAL. VENGONO AUMENTATI DI 7000 EURO PER HA 4-COLT.INT. RIPETUTA PIU VOLTE ANNUALM	66000	
PASCOLO	17000				17000	
PIOPPETO	46500			7-AL PIOPPETO IN GOLENA SI APPLICA UNA RIDUZIONE DEL 50%	46500	
PRATO	35000				35000	
SEMINATIVO	50000				50000	
SEMINATIVO ARBORATO	50000				50000	

Qualunque sia l'aspetto economico scelto, occorre tener conto di tutte le caratteristiche che influiscono sul valore dell'area che devono essere illustrate nella relazione di stima. La stima del probabile valore di mercato è eseguita con procedimento sintetico comparativo, confrontandola con aree simili a quella da stimare aventi le stesse caratteristiche e che recentemente sono state oggetto di compravendita. Il parametro più utilizzato è un parametro tecnico quale la superficie e si risolve con la seguente formula

$$\Sigma V$$

$$V_x = \frac{\Sigma V}{\Sigma m} \times X_m$$

$$\Sigma m$$

La stima del probabile valore di trasformazione si trova come differenza tra il valore del fabbricato edificabile sull'area e il suo costo di costruzione; questi due valori possono essere stimati con procedimento sintetico o analitico. Tale criterio di valutazione viene utilizzato quando si vuole determinare il prezzo massimo ammissibile per l'area, oppure in presenza di un mercato delle aree poco attivo.

TABELLA DELLA VALORIZZAZIONE DELL'AREA AGRICOLA

SUPERFICIE NOMINALE DELL'AREA (desunta dalle visure catastali – trattasi di dato non reale ma	VALORE AREA AGRICOLA COMUNE PIACENZA D'ADIGE	VALORE TOTALE DELL'AREA Dato espresso in €.
---	--	--

Pag. 21
Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 59/2024

nominale)	Dato espresso in €/mq.	
Dato espresso in mq.		
2.820,00	5,00	14.100,00

SOMMATORIA DEI VALORI DI CALCOLO	
Valore Abitazione, accessori e corte pertinenziale	€. 36.018,26
Valore dell'area agricola	€. 14.100,00
Valore globale del plesso	€ 50.118,26

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA FINALE DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto ha provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi, quali lo stato di conservazione, l'ubicazione, la vetustà, il livello medio del mercato di scambio nella zona che nella zona appare sostanzialmente statico

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate-Territorio di Padova (ex catasto); Agenzia delle Entrate (ex Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Este; Agenzia delle Entrate (ex Registro) di Este; Ufficio tecnico di Piacenza d'Adige; indagini presso siti web accreditati per ricerca comparabili (nello specifico *Stimatrixcity*)

8.3 Valutazione corpi:**A. COMPLESSO RESIDENZIALE CON TERRENO AGRICOLO**

Destinazione	Superficie totale lorda	
Abitazione, portico, accessori, corte e terreno agricolo	mq. 3621,84	€. 50.118,26

Valore Totale stimato € 50.118,26

8.4 Adeguamenti e correzioni finali della stima:

Riduzione del valore del 18% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese € 9.021,29



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 59/2024

condominali/gestionali insolute al biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.), oltre ad imprevisti non risultanti in relazione, gravami e/o asservimenti, ovvero vincoli non presenti alla data di deposito della presente perizia di stima (all'abbattimento di default del 15%, lo scrivente ritiene di dover applicare una ulteriore decurtazione del 3%, per un totale dunque del 18%, a fronte delle condizioni pessime di uso e manutenzione, oltre all'insalubrità, in cui destano alcune zone dell'immobile residenziale):

8.5 Prezzo epurato del lotto unico:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 41.096,97

8.6 Spese di regolarizzazione urbanistico-amministrativa (indicative)

€ 3.500,00

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO AD € 37.500,00
(trentasettemilacento/00)

Data generazione: 05.09.2024

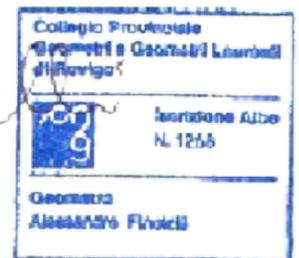
Allegati:

- documentazione ipotecaria aggiornata (visure Conservatoria);
- documentazione catastale aggiornata (visure, estratto di mappa, planimetrie e ricevuta DocFa);
- documentazione urbanistica (pratiche edilizie, elaborati grafici);
- documentazione fotografica;
- prospetto riassuntivo.



L'Esperto alla stima – qualifica REV
Certificato REV n. REV-IT/CNGeGL/2022/33

Geom. Alessandro Finotelli



Pag. 23
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

