
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PRISMA SPV S.R.L. (mandante)**
DOVALUE S.P.A. (mandataria)

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **129/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-01-2025 ore 11:30

Giudice delle esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**

Custode Giudiziario: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI ROVIGO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: Ing. Leonardo Bonato
Codice fiscale: BNTRLR60R27E320B
Partita IVA: 00816010292
Studio in: Via Mons. Filippo Pozzato 37 - 45011 Adria
Telefono: 0426 42482
Fax: 0426 42482
Email: ing.leonardo.bonato@gmail.com
Pec: bonato.leonardo@ingpec.eu



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. 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. 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 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 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 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 nonchè 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 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 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 Urbana (**Padova**)
via Roma n. 679

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

NOTA: le visure catastali indicano, erroneamente, una quota di proprietà sui beni pignorati dell'esecutato [REDACTED] pari a 4/6, una quota di comproprietà di [REDACTED] (non eseguita) pari a 1/6 e una quota di comproprietà di [REDACTED] (non eseguita) pari a 1/6. La quota del diritto di proprietà di [REDACTED] (esecutato) è, invece, pari a 1/1, come risulta dalla certificazione notarile e dalla Nota di Trascrizione Reg. Gen. 543, Reg. Part. 384 del 30/01/2024, con riferimento all'allegata Ordinanza del Tribunale di Rovigo Sezione Civile, Atto Giudiziario rep. n. 522 del 07/04/2021 (Causa R.G. 1961/2020).

Il pignoramento indica che la quota dell'esecutato [REDACTED] è pari a 1/1.

Si segnala che, in seguito alla successione della [REDACTED] [REDACTED] (già proprietario della quota di 1/2), era stata inizialmente attribuita all'esecutato la quota di 1/6 (Nota di Trascrizione Reg. Gen. 4984, Reg. Part. 3593 del 27/08/2021; richiedente [REDACTED] per Unicredit S.P.A.), atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità con riferimento all'Atto Giudiziario rep. n. 522 del 07/04/2021 (Causa R.G. 1961/2020); solo successivamente è stata attribuita all'esecutato la quota di 1/2 (Nota di Trascrizione Reg. Gen. 543, Reg. Part. 384 del 30/01/2024; richiedente Prisma SPV S.R.L.), atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità con riferimento allo stesso Atto Giudiziario rep. n. 522 del 07/04/2021.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A:

Abitazione di tipo civile [A/2] sita in Comune di Urbana (PD), CAP: 35040, via Roma n. 679

Quota e tipologia del diritto:

riportato erroneamente in catasto

4/6 di [REDACTED] (esecutato) – proprietà

1/6 di [REDACTED] (non eseguita) – proprietà

1/6 di [REDACTED] (non eseguita) – proprietà

Quota effettiva

1/1 di [REDACTED] (esecutato) – proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Urbana, foglio 13, particella 585, Ente urbano, superficie 264 mq.

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Urbana, foglio 13, particella 585, subalterno n. 2, indirizzo via Roma, piano terra-primo-secondo, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita euro 542,28 (con la proporzionale comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati e del bene comune non censibile corrispondente al m.n. 585 sub. 1).



Confini:

- a Nord con: parzialmente unità immobiliare della stessa proprietà (m.n. 585, sub. 3 – corpo B – solo a piano terra) e parzialmente unità immobiliare di altra proprietà (m.n. 586);
- a Sud con: area cortiliva comune (m.n. 585, sub. 1) corrispondente a bene comune non censibile al m.n. 585, sub. 2 (corpo A), al m.n. 585, sub. 3 (corpo B);
- a Est con: parzialmente area cortiliva comune solo a piano terra (m.n. 585, sub. 1) corrispondente a bene comune non censibile al m.n. 585, sub. 2 (corpo A), al m.n. 585, sub. 3 (corpo B) e parzialmente unità immobiliare di altra proprietà solo a piano primo (m.n. 586);
- a Ovest con: area cortiliva comune (m.n. 585, sub. 1) corrispondente a bene comune non censibile al m.n. 585, sub. 2 (corpo A), al m.n. 585, sub. 3 (corpo B).

Per ulteriore informazione si precisano i confini del mappale 585:

- a Nord con: unità immobiliare di altra proprietà (m.n. 586);
- a Sud con: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 613) e terreni di altra proprietà (m.n. 599, 583, 611);
- a Est con: area destinata a strada e parcheggi pubblici di proprietà comunale corrispondente al m.n. 349 (pavimentata con manto bituminoso, pur risultando di categoria catastale “vigneto”);
- a Ovest con: terreno di altra proprietà (m.n. 226).

Note generali:

Vengono riscontrate le seguenti irregolarità:

Non è indicato il numero civico nei documenti catastali; il numero civico è il n. 679.

Nell'area cortiliva comune ad ovest è presente una piccola tettoia in legno (in pessime condizioni), adiacente al presente corpo, non indicata nella planimetria catastale. La tettoia non è sanabile, pertanto dovrà essere rimossa.

Le finestre in corrispondenza del vano scale hanno larghezza inferiore rispetto a quanto indicato in planimetria catastale.

Si è rilevata una nicchia nella parete nord della cucina a piano terra, non indicata in planimetria catastale.

Si è rilevato che il gradino tra il disimpegno e la camera da letto a nord a piano primo, è leggermente spostato rispetto a quanto indicato in planimetria catastale.

Nella camera da letto ad est a piano primo i due fori esterni (porta finestra e finestra) sono invertiti rispetto a quanto indicato in planimetria catastale.

La seconda rampa della scala in prossimità del piano primo è più lunga rispetto a quanto indicato in planimetria catastale.

La seconda rampa della scala in prossimità del piano secondo è più corta rispetto a quanto indicato in planimetria catastale.

Nel sottotetto corrispondente al piano secondo sono presenti parapetti (di altezza pari a circa 1,05 ml.) in cartongesso che delimitano la scala, non indicati nella planimetria catastale.

Nel sottotetto corrispondente al piano secondo è presente, ad ovest, un vano laterale, accessibile da un piccolo foro, destinato a ripostiglio, non indicato nella planimetria catastale (il foro dovrà essere chiuso).

Si sono rilevate altezze difformi nell'unità: la cucina e il bagno a piano terra hanno un'altezza pari a circa 2,60 ml., diversa rispetto a quanto indicato in planimetria catastale (2,53 ml.); il sottotetto corrispondente al piano secondo ha un'altezza media pari a 1,79 ml., difforme rispetto a quanto indicato in planimetria catastale (altezza media 1,90 ml.); i vani principali dell'unità hanno altezze variabili tra i 2,71 ml. e i 2,74 ml., pertanto solo leggermente difformi rispetto a quanto indicato in planimetria catastale (2,70 ml.).

Regolarizzabili mediante: Le irregolarità sono regolarizzabili catastalmente mediante presentazione di Pratica DOCEFA, presso Agenzia del Territorio, con nuova planimetria catastale.

Non si dichiara la conformità catastale.



Identificativo corpo B:

Stalla, scuderia, rimessa, autorimessa [C/6] sita in Comune di Urbana (PD), CAP: 35040, via Roma n. 679

Quota e tipologia del diritto:

riportato erroneamente in catasto

4/6 di [redacted] (esecutato) – proprietà

1/6 di [redacted] (non esecutato) – proprietà

1/6 di [redacted] (non esecutato) – proprietà

Quota effettiva

1/1 di [redacted] (esecutato) – proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Urbana, foglio 13, particella 585, Ente urbano, superficie 264 mq.

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Urbana, foglio 13, particella 585, subalterno n. 3, indirizzo via Roma, piano terra, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq., rendita euro 31,45 (con la proporzionale comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati e del bene comune non censibile corrispondente al m.n. 585 sub. 1).

Confini:

- a Nord con: unità immobiliare di altra proprietà (m.n. 586);
- a Sud con: unità immobiliare della stessa proprietà (m.n. 585, sub. 2 – corpo A);
- a Est con: unità immobiliare di altra proprietà (m.n. 586);
- a Ovest con: area cortiliva comune (m.n. 585, sub. 1) corrispondente a bene comune non censibile al m.n. 585, sub. 2 (corpo A), al m.n. 585, sub. 3 (corpo B).

Per ulteriore informazione si precisano i confini del mappale 585:

- a Nord con: unità immobiliare di altra proprietà (m.n. 586);
- a Sud con: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 613) e terreni di altra proprietà (m.n. 599, 583, 611);
- a Est con: area destinata a strada e parcheggi pubblici di proprietà comunale corrispondente al m.n. 349 (pavimentata con manto bituminoso, pur risultando di categoria catastale “vigneto”);
- a Ovest con: terreno di altra proprietà (m.n. 226).

Note generali:

Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da: un'unità immobiliare residenziale (corpo A) e un'unità immobiliare destinata ad autorimessa (corpo B) con area cortiliva comune.

Il corpo A, edificato su tre piani fuori terra, è parte di un fabbricato quadrifamiliare a schiera (inserito nella lottizzazione “La Corte”) di forma piuttosto irregolare, costruito nei primi anni 2000; il fabbricato è realizzato in muratura di laterizio; i solai sono generalmente in laterocemento e, limitatamente, in legno; il tetto del fabbricato ha struttura in laterocemento e legno con falde di copertura in tegole curve in laterizio; l'unità esternamente è intonacata e tinteggiata con porzioni in muratura faccia a vista; I portici (sul fronte e sul retro) sono delimitati da elementi verticali faccia a vista.

Il corpo B è parte di un fabbricato quadrifamiliare a schiera (inserito nella lottizzazione “La Corte”) di forma piuttosto irregolare, costruito nei primi anni 2000; l'unità occupa una porzione a piano terra del fabbricato; l'unità è realizzata in muratura di laterizio; il solaio è in laterocemento; l'unità esternamente è intonacata e tinteggiata.

Il corpo A è comunicante con il corpo B.



L'accesso ai corpi A e B avviene dalla pubblica via (via Roma) attraverso l'area cortiliva comune a cui si accede attraverso un cancello pedonale e un accesso carraio.

L'area scoperta è destinata a camminamenti e cortile (incolto e non curato).

L'area cortiliva comune è delimitata: a est, sud e ovest da rete metallica su muretti in c.a. con siepe non curata.

Nell'area cortiliva comune è presente una piccola tettoia in legno (in pessime condizioni). La tettoia non è sanabile, pertanto dovrà essere rimossa.

Caratteristiche zona: semi-centrale - normale.

Area urbanistica: residenziale; la zona è a traffico locale con buona dotazione di parcheggi pubblici.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Nelle immediate vicinanze sono presenti servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi:

il centro amministrativo (municipio) del Comune di Urbana dista 350 ml. circa;

il centro di Urbana dista 59 km circa da Padova (PD);

il centro di Urbana dista 6 km circa da Montagnana (PD);

il centro di Urbana dista 21 km circa da Este (PD);

il centro di Urbana dista 14 km circa da Legnago (VR).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Strada provinciale n. 19 a circa 100 ml., Strada provinciale n. 85 e n. 18 a circa 250 ml., Strada regionale n. 10 a circa 5 km., Strada Statale n. 434 Transpolesana a circa 14 km., casello autostradale nei pressi di Santa Margherita d'Adige (autostrada A31) a circa 11,0 km., Stazione ferroviaria di Montagnana a circa 5 km.

Servizi offerti dalla zona: Nel Comune di Urbana (Comune di circa 2.000 abitanti) sono presenti: sede municipale e relativi uffici comunali a circa 350 ml., sono presenti, inoltre, i seguenti servizi: scuole dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria di primo grado, biblioteca comunale, attrezzature sportive (campi sportivi, attrezzature sportive), edificio di culto.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo A:

Abitazione di tipo civile [A/2] sita in Comune di Urbana (PD), CAP: 35040, via Roma n. 679

Occupato da:

Al momento del sopralluogo l'immobile non risulta occupato ne' utilizzato.

Identificativo corpo B:

Stalla, scuderia, rimessa, autorimessa [C/6] sita in Comune di Urbana (PD), CAP: 35040, via Roma n. 679

Occupato da:

Al momento del sopralluogo l'immobile non risulta occupato ne' utilizzato.

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:*

– Nessuna.

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

– Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

– Nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

– Nessuna.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di BANCA FIN-ECO S.P.A. contro [REDACTED] a firma del Notaio Fulvio Vaudano, in data 09/03/2004, repertorio 63940/17544, iscritta a Este in data 12/03/2004, ai numeri Reg. Gen. 1503 Reg. Part. 323, importo totale ipoteca € 357.500,00 di cui € 143.000,00 per capitale, della durata di 30 anni, con tasso d'interesse annuo 4,09%;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA S.C. contro [REDACTED] (per la quota di 1/2), atto giudiziario del Tribunale di Padova sez. distaccata di Este, in data 01/06/2010, repertorio 40444, iscritta a Este in data 04/06/2010, ai numeri Reg. Gen. 3206 Reg. Part. 665, importo totale ipoteca € 150.000,00 di cui € 105.534,63 per capitale, di cui € 24.465,37 per interessi, di cui € 20.000,00 per spese, con tasso d'interesse annuo n/d;
- Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di BANCA FIN-ECO S.P.A. contro [REDACTED] a firma del Notaio Fulvio Vaudano, in data 09/03/2004, repertorio 63940/17544, iscritta a Este in data 08/03/2024, ai numeri Reg. Gen. 1298 Reg. Part. 150, importo totale ipoteca € 357.500,00 di cui € 143.000,00 per capitale, della durata di 30 anni, con tasso d'interesse annuo 4,09%.

4.2.1.1 Annotazioni a iscrizioni:

- Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione del 23/11/2017 a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED] (per la quota di 4/6) – Reg. Gen. 6201 Reg. Part. 4072 Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo, Repertorio n. 3324 del 28/09/2017; atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;
- Trascrizione del 07/06/2018 a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED] (per la quota di 1/6) e [REDACTED] (per la quota di 1/6) – Reg. Gen. 3234 Reg. Part. 2100 Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo, Repertorio n. 1008 del 05/04/2018; atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;
- Trascrizione del 31/07/2024 a favore di PRISMA SPV S.R.L. SOCIETÀ UNIPERSONALE contro [REDACTED] (per la quota di 1/1) – Reg. Gen. 4192 Reg. Part. 3076 Pubblico ufficiale: UNEP di Rovigo, Repertorio n. 1864 del 13/07/2024; atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Identificativo corpo A:**

Abitazione di tipo civile [A/2] sita in Comune di Urbana (PD), CAP: 35040, via Roma n. 679

Certificato energetico non presente

Classe energetica presunta complessiva dei due corpi: F

Identificativo corpo B:

Stalla, scuderia, rimessa, autorimessa [C/6] sita in Comune di Urbana (PD), CAP: 35040, via Roma n. 679



7.1 Conformità edilizia:**Identificativo corpo A:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Nell'area cortiliva comune ad ovest è presente una piccola tettoia in legno (in pessime condizioni), adiacente al presente corpo, non autorizzata. La tettoia non è sanabile, pertanto dovrà essere rimossa.

Tra i documenti della Concessione Edilizia originaria e della successiva D.I.A. in variante risulta assente la rappresentazione in pianta del piano secondo (sottotetto) che viene, quindi, rappresentato esclusivamente in sezione (nella planimetria catastale il sottotetto risulta rappresentato).

Le finestre in corrispondenza del vano scale hanno larghezza inferiore rispetto a quanto indicato in nell'elaborato grafico autorizzato.

Si è rilevata una nicchia nella parete nord della cucina a piano terra, non indicata nell'elaborato grafico autorizzato.

Si è rilevato che il gradino tra il disimpegno e la camera da letto a nord a piano primo, è leggermente spostato rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico autorizzato.

Nella camera da letto ad est, a piano primo, i due fori esterni (porta finestra e finestra) sono invertiti rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico autorizzato.

La seconda rampa della scala in prossimità del piano primo è più lunga rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico autorizzato.

Si sono rilevate altezze difformi nell'unità: la cucina e il bagno a piano terra hanno un'altezza pari a circa 2,60 ml., diversa rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico autorizzato (2,53 ml.); il sottotetto corrispondente al piano secondo ha un'altezza media pari a 1,79 ml., difforme rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico autorizzato (altezza media 2,20 ml.).

Si sono rilevate altezze difformi nell'unità a piano terra e piano primo che, però, rientrano nei limiti della tolleranza ammessa: il soggiorno-pranzo a p.t. e le camere da letto a p.1° hanno un'altezza variabile tra i 2,71 ml. e i 2,74 ml. rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico autorizzato (2,70 ml.)

per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Identificativo corpo B:

Si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A/2] - corpo A**

Strumento urbanistico vigente:	P.R.G.
Piano Regolatore Generale/P.I.:	Zona C2 n. 5
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	



Indice di utilizzazione territoriale:	Repertorio normativo: max 0,95 mc/mq (min 0,71 mc/mq); riferimento principale alle N.T.A. art. 22
Rapporto di copertura:	non specificato
Altezza massima ammessa:	7,50 ml. (art. 22 delle N.T.A. per la zona C2 del Comune di Urbana)
Volume massimo ammesso:	Il volume esistente.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il P.R.G.:	SI per la coerenza dell'insediamento esistente con le vigenti disposizioni urbanistiche del P.R.G. di Urbana (zona C2 n. 5). NO per le irregolarità descritte al punto 7.1 (conformità edilizia).
Note:	

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica - edilizia.

Stalla, scuderia, rimessa, autorimessa [C/6] - corpo B

Strumento urbanistico vigente:	P.R.G.
Piano Regolatore Generale/P.I.:	Zona C2
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione territoriale:	Repertorio normativo: max 0,95 mc/mq (min 0,71 mc/mq); riferimento principale alle N.T.A. art. 22
Rapporto di copertura:	non specificato
Altezza massima ammessa:	7,50 ml. (art. 22 delle N.T.A. per la zona C2 del Comune di Urbana)
Volume massimo ammesso:	Il volume esistente.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il P.R.G.:	SI per la coerenza dell'insediamento esistente con le



	vigenti disposizioni urbanistiche del P.R.G. di Urbana (zona C2 n. 5).
Altezza massima ammessa:	

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica - edilizia.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A/2] – corpo A**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un'unità immobiliare residenziale. L'unità è parte di un fabbricato quadrifamiliare a schiera (inserito nella lottizzazione "La Corte") di forma piuttosto irregolare, costruito nei primi anni 2000, edificato su tre piani fuori terra; il fabbricato è realizzato in muratura di laterizio; i solai sono generalmente in laterocemento e, limitatamente, in legno; il tetto del fabbricato ha struttura in laterocemento e legno con falde di copertura in tegole curve in laterizio; il fabbricato esternamente è intonacato e tinteggiato con porzioni in muratura faccia a vista. I portici (sul fronte e sul retro) sono delimitati da elementi verticali faccia a vista.

Il corpo A è comunicante con il corpo B.

L'accesso ai corpi A e B avviene dalla pubblica via (via Roma) attraverso l'area cortiliva comune a cui si accede attraverso un cancello pedonale e un accesso carraio.

L'area scoperta è destinata a camminamenti e cortile (incolto e non curato).

L'area cortiliva comune è delimitata: a est, sud e ovest da rete metallica su muretti in c.a. con siepe non curata.

Nell'area cortiliva comune è presente una piccola tettoia in legno (in pessime condizioni). La tettoia non è sanabile, pertanto dovrà essere rimossa.

L'unità è composta dai seguenti vani a piano terra: zona cottura, soggiorno-pranzo, disimpegno, bagno (privo di bidet), vano scala e n. 2 portici.

L'unità è composta dai seguenti vani a piano primo: n. 3 camere da letto, disimpegno, bagno completo e n. 2 poggiali.

L'unità è composta da un vano a piano secondo: sottotetto.

L'unità ha le seguenti altezze interne:

il soggiorno-pranzo a piano terra ha un'altezza di 2,72 ml.;

la cucina e il bagno a piano terra hanno un'altezza di circa 2,60 ml.;

le camere da letto a piano primo hanno un'altezza tra i 2,71 ml. e i 2,74 ml.;

il bagno e il disimpegno a piano primo hanno un'altezza di circa 2,40 ml.;

il sottotetto a piano secondo ha un'altezza minima di 1,48 ml. sul lato est, un'altezza minima di 1,38 ml.

sul lato ovest e un'altezza massima di 2,15 ml., con un'altezza media pari a circa 1,79 ml.;

La superficie dell'unità è complessivamente di circa mq. 153, di cui mq. 112 per l'appartamento (piano terra-primo) mq. 23 per l'appartamento (piano secondo), mq. 9 per i portici e mq. 9 per i poggiali.

Quota e tipologia del diritto:

riportato erroneamente in catasto

4/6 di [redacted] (esecutato) – proprietà

1/6 di [redacted] (non esecutato) – proprietà

1/6 di [redacted] (non esecutato) – proprietà

Quota effettiva

1/1 di [redacted] (esecutato) – proprietà



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: struttura in legno e laterocemento ; condizioni: buone
Solai	tipologia: generalmente laterocemento e limitatamente legno ; condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura in laterizio ; condizioni: più che sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: singola e doppia ante a battente, anta a vasistas (vano scale) ; materiale: pvc e vetro camera ; protezione: scuri (alcune finestre sono prive di protezione) ; materiale protezione: legno ; condizioni: generalmente sufficienti, ma insufficienti per alcuni serramenti a sud
Porte interne	tipologia: singola anta a battente ; materiale: legno impiallacciato ; condizioni: sufficienti
Portoncino d'ingresso	tipologia: singola anta a battente ; materiale: legno verniciato e vetro ; protezione: assente ; condizioni: appena sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio ; rivestimento: intonaco tinteggiato e porzioni di muratura ed elementi verticali "faccia a vista" ; condizioni: generalmente sufficienti, ma localmente insufficienti
Pareti interne	materiale: muratura in laterizio ; rivestimento: intonaco tinteggiato (in alcuni vani spatolato) ; condizioni: generalmente più che sufficienti, ma localmente insufficienti
Rivestimento pareti bagno p.t.	materiale: piastrelle in ceramica (h= 2,27 ml.) ; condizioni: più che sufficienti
Rivestimento pareti bagno p.1°	materiale: piastrelle in ceramica (h= 2,07 ml.) ; condizioni: più che sufficienti
Rivestimento pareti cucina	materiale: parzialmente piastrelle in ceramica ; condizioni: sufficienti
Pavim. interna	materiale: ceramica e listelli in legno (solo a piano secondo) ; condizioni: sufficienti
Pavim. esterna (area cortiliva comune, portici e terrazzi)	materiale: ceramica ed area verde incolta , condizioni: appena sufficienti e localmente insufficienti (pavimentazione in ceramica), insufficienti (area verde)
Manto di copertura	materiale: tegole curve in laterizio ; condizioni: sufficienti
Scala interna (tra pt. e p.1°)	tipologia: a rampe , struttura: cls ; materiale di rivestimento: marmo ; servoscala: assente ; condizioni: appena sufficienti (per la presenza di piè d'oca, ovvero di alcune pedate irregolari)
Scala interna (tra p.1° e p.2°)	tipologia: a rampe , struttura: acciaio ; materiale di rivestimento: pedate in legno ; servoscala: assente ; condizioni: appena sufficienti



(per l'altezza insufficiente tra una pedata e il solaio e per la presenza di piè d'oca, ovvero di alcune pedate irregolari)

Recinzioni (area cortiliva comune)	tipologia: rete metallica su muretto in c.a. con siepe non curata; condizioni: sufficienti (recinzione), insufficienti (siepe)
Cancello pedonale	tipologia: a singola anta; materiale: metallo; apertura: manuale; condizioni: sufficienti
Cancello carrabile	tipologia: a singola anta; materiale: metallo; apertura: manuale; condizioni: sufficienti
Lattoneria	tipologia: grondaie e pluviali; materiale: rame; condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia e parzialmente a vista; condizioni: da sottoporre a verifica per normalizzazione; conformità: sono state acquisite dichiarazioni di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale; condizioni: da sottoporre a verifica per normalizzazione; conformità: è stata acquisita dichiarazione di conformità
Termico	tipologia: autonomo; caldaia: murale standard; alimentazione: gas metano, diffusori: ghisa, alluminio e termo arredi in alluminio; condizioni: da sottoporre a verifica per normalizzazione; conformità: è stata acquisita dichiarazione di conformità
Gas	tipologia: sottotraccia; alimentazione: gas metano; condizioni: da sottoporre a verifica per normalizzazione; conformità: non è stata acquisita dichiarazione di conformità
Climatizzazione	assente
Citofonico	presente; condizioni: da sottoporre a verifica per normalizzazione
Telefonico	Solo predisposizione del collegamento alla rete
Televisivo	presente antenna tv e impianto satellitare sul tetto
Fognario	tipologia: rete di smaltimento acque nere con allacciamento alla fognatura pubblica; condizioni: da sottoporre a verifica per normalizzazione; conformità: è stata acquisita l'autorizzazione allo scarico

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione (piano terra-primo)	Sup. lorda di pavimento	112,00	1,00	112,00
abitazione (piano secondo)	Sup. lorda di pavimento	23,00	0,50	11,50



portici (piano terra)	Sup. lorda di pavimento	9,00	0,35	3,15
poggioli (piano primo)	Sup. lorda di pavimento	9,00	0,30	2,70
Totale	Sup. lorda di pavimento	153,00	/	129,35

Descrizione: **Stalla, scuderia, rimessa, autorimessa [C/6] – corpo B**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un'unità immobiliare destinata a garage. L'unità è parte di un fabbricato quadrifamiliare a schiera (inserito nella lottizzazione "La Corte") di forma piuttosto irregolare, costruito nei primi anni 2000; l'unità occupa una porzione a piano terra del fabbricato; l'unità è realizzata in muratura di laterizio; il solaio è in laterocemento; l'unità esternamente è intonacata e tinteggiata.

Il corpo B è comunicante con il corpo A.

L'accesso ai corpi A e B avviene dalla pubblica via (via Roma) attraverso l'area cortiliva comune a cui si accede attraverso un cancello pedonale e un accesso carraio.

L'area scoperta è destinata a camminamenti e cortile (incolto e non curato).

L'area cortiliva comune è delimitata: a est, sud e ovest da rete metallica su muretti in c.a. con siepe non curata.

Nell'area cortiliva comune è presente una piccola tettoia in legno (in pessime condizioni). La tettoia non è sanabile, pertanto dovrà essere rimossa.

L'unità è composta da un singolo ambiente destinato a garage.

Nell'unità è stata rilevata un'altezza pari a 2,40 ml.

La superficie è complessivamente di circa mq. **25**.

Quota e tipologia del diritto:

riportato erroneamente in catasto

4/6 di [redacted] (esecutato) – proprietà

1/6 di [redacted] (non esecutato) – proprietà

1/6 di [redacted] (non esecutato) – proprietà

Quota effettiva

1/1 di [redacted] (esecutato) – proprietà

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura dell'intero lotto tipologia: **a falde**; materiale: **struttura in legno e laterocemento**;
condizioni: **buone**

Solai tipologia: **laterocemento**; condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **muratura in laterizio**; condizioni: **più che sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Portone basculante tipologia: **singola anta basculante**; materiale: **metallo non coibentato e non verniciato con sopraluco**; condizioni: **appena sufficienti**



Porte interne	tipologia: singola anta a battente ; materiale: porta REI ; condizioni: più che sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio ; rivestimento: intonaco tinteggiato ; condizioni: generalmente sufficienti, ma localmente insufficienti
Pareti interne	materiale: muratura in laterizio ; rivestimento: intonaco tinteggiato ; condizioni: generalmente più che sufficienti, ma localmente insufficienti
Pavim. Interna	materiale: ceramica ; condizioni: sufficienti
Pavim. esterna (area cortiliva comune)	materiale: ceramica ed area verde incolta ; condizioni: appena sufficienti e localmente insufficienti (pavimentazione in ceramica), insufficienti (area verde)
Recinzioni (area cortiliva comune)	tipologia: rete metallica su muretto in c.a. con siepe non curata ; condizioni: sufficienti (recinzione), insufficienti (siepe)
Cancello pedonale	tipologia: a singola anta ; materiale: metallo ; apertura: manuale ; condizioni: sufficienti
Cancello carrabile	tipologia: a singola anta ; materiale: metallo ; apertura: manuale ; condizioni: sufficienti
Lattoneria	tipologia: pluviale ; materiale: rame ; condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia ; condizioni: da sottoporre a verifica per normalizzazione ; conformità: è stata acquisita dichiarazione di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: diretta da rete comunale ; condizioni: da sottoporre a verifica per normalizzazione ; conformità: è stata acquisita dichiarazione di conformità
Termico	assente
Gas	assente
Climatizzazione	assente
Video/citofonico	assente
Telefonico	assente
Televisivo	assente
Fognario	tipologia: rete di smaltimento acque nere con allacciamento alla fognatura pubblica ; condizioni: da sottoporre a verifica per normalizzazione ; conformità: è stata fornita l'autorizzazione allo scarico



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage (piano terra)	Sup. lorda di pavimento	25,00	0,50	12,50
Totale	Sup. lorda di pavimento	25,00	/	12,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dei fabbricati e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base allo strumento urbanistico vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione, dotazione di impianti tecnologici, grado di finitura). Nella ricerca del più probabile valore commerciale si è proceduto alla valutazione secondo il metodo della stima sintetica basata sul raffronto con gli immobili di caratteristiche simili, presenti nella zona, e si è assunto il metro quadrato come valore unitario di riferimento. Nella valutazione si è tenuto conto del bene comune non censibile m.n. 585 sub. 1, comune ai mm.nn. 585 sub. 2 e sub. 3, considerando l'area comune cortiliva come "comodo" delle unità.

Si è attribuito ai corpi il valore unitario specifico di 880 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova, Ufficio tecnico di Urbana, osservatorio del mercato immobiliare, Agenzie immobiliari operanti nella zona, Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

corpo	Immobile	Sup. lorda	Sup. Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	153,00	129,35	113.828,00	113.828,00
B	Garage	25,00	12,50	11.000,00	11.000,00
				124.828,00	124.828,00

Valore abitazione (A) deriva da Sup. equivalente 129,35 mq. × 880,00 €/mq. = € **113.828,00**

Valore garage (B) deriva da Sup. equivalente 12,50 mq. × 880,00 €/mq. = € **11.000,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% (CORPO A) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 17.074,20

Spese tecniche e amministrative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale inclusi interventi edilizi (CORPO A):

€ 3.500,00



Riduzione del valore del 15% (CORPO B) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 1.650,00

Spese per demolizioni e rimozioni
(con trasporto in discarica del materiale di risulta) € 800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **101.803,80**

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO A: € 102.000,00

Allegati:

- 1) documentazione ipotecaria – atto di compravendita – dichiarazione di successione – Ordinanza Tribunale di Rovigo (accettazione tacita di eredità)
- 2) documentazione catastale
- 3) documentazione urbanistica
- 4) pratiche edilizie reperite presso il Comune di Urbana
- 5) documentazione fotografica

Data generazione:
09-12-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Leonardo Bonato

