

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PRINCIPIO SPV S.R.L.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **14/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-09-2025 ore 12:15

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

Custode Giudiziario: **I.V.G. Rovigo**

Esperto della Stima: **Geom. MIRKO DAZIALE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO

CASA ACCOSTATA CON ANNESSI RUSTICI E SCOPERTO
VESCOVANA (PD) – SANTA MARGHERITA D'ADIGE- VIA IV NOVEMBRE N. 46



Esperto alla stima: Geom. Mirko Daziale
Codice fiscale: DZLMRK74B27E522A
Partita IVA: 01064950296
Studio in: Vicolo Luigi Siviero 13/D - 45100 ROVIGO
Telefono: 0425/423107
Fax: 0425/462827
Email: studio_daziale@libero.it
Pec: mirko.daziale@geopec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via IV Novembre n. 46 - Santa Maria D'Adige - Vescovana (PD) – 35040

N.B.= sono presenti abusi non sanabili da demolire per circa 400 mc.

A seguito delle demolizioni sarà da regolarizzare la situazione catastale aggiornandola

Lotto: UNICO - CASA ACCOSTATA CON ANNESSI RUSTICI E AREA CORTILIVA**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]**Dati Catastali:**Catasto Fabbricati:

Comune di Vescovana

***foglio 21, particella 210, subalterno 2**, scheda catastale 3668 del 18/04/1990, piano terra e primo, categoria A/3, classe 1, consistenza 10 vani, superficie catastale 290 mq, rendita € 485,47**Corpo:** B**Categoria:** garage [C6]**Dati Catastali:**Catasto Fabbricati:

Comune di Vescovana

***foglio 21, particella 210, subalterno 3**, scheda catastale 3668 del 18/04/1990, piano terra, categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, superficie catastale 25 mq, rendita € 30,99**Corpo:** C**Categoria:** Area esclusiva**Dati Catastali:**Catasto Fabbricati:

Bene comune non censibile

Comune di Vescovana

***foglio 21, particella 210, subalterno 4**, categoria BCNCCatasto Terreni:**Area di enti urbani e promiscui**

Comune di Vescovana,

foglio 21, particella 210**, qualità ente urbano, superficie catastale 1393 mq**2. Stato di possesso: LIBERO*Bene:** Via IV Novembre n. 46 - Santa Maria D'Adige - Vescovana (PD) - 35040**Lotto: UNICO - CASA ACCOSTATA CON ANNESSI RUSTICI E AREA CORTILIVA****Corpo:** A -**Possesso:** Libero**Corpo:** B -**Possesso:** Libero**Corpo:** C -**Possesso:** Libero**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via IV Novembre n. 46 - Santa Maria D'Adige - Vescovana (PD) - 35040**Lotto: UNICO - CASA ACCOSTATA CON ANNESSI RUSTICI E AREA CORTILIVA****Corpo:** A -**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo:** B -**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo:** C -

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via IV Novembre n. 46 - Santa Maria D'Adige - Vescovana (PD) - 35040

Lotto: UNICO - CASA ACCOSTATA CON ANNESSI RUSTICI E AREA CORTILIVA

Corpo: A -

Creditori Iscritti: Banca Adige Po Credito Cooperativo Lusia- Società Cooperativa sede Lusia (RO), PRINCIPIO SPV S.R.L.

Corpo: B -

Creditori Iscritti: Banca Adige Po Credito Cooperativo Lusia- Società Cooperativa sede Lusia (RO), PRINCIPIO SPV S.R.L.

Corpo: C -

Creditori Iscritti: Banca Adige Po Credito Cooperativo Lusia- Società Cooperativa sede Lusia (RO), PRINCIPIO SPV S.R.L.

5. Comproprietari

Beni: Via IV Novembre n. 46 - Santa Maria D'Adige - Vescovana (PD) - 35040

Lotto: UNICO - CASA ACCOSTATA CON ANNESSI RUSTICI E AREA CORTILIVA

Corpo: A -

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B -

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C -

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via IV Novembre n. 46 - Santa Maria D'Adige - Vescovana (PD) - 35040

Lotto: UNICO - CASA ACCOSTATA CON ANNESSI RUSTICI E AREA CORTILIVA

Corpo: A -

Misure Penali: NO

Corpo: B -

Misure Penali: NO

Corpo: C -

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via IV Novembre n. 46 - Santa Maria D'Adige - Vescovana (PD) - 35040

Lotto: UNICO - CASA ACCOSTATA CON ANNESSI RUSTICI E AREA CORTILIVA

Corpo: A -

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B -

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C -

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via IV Novembre n. 46 - Santa Maria D'Adige - Vescovana (PD) - 35040

Lotto: UNICO - CASA ACCOSTATA CON ANNESSI RUSTICI E AREA CORTILIVA

Valore complessivo intero: € 18.100,00



QUESITO.

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

Successivamente:

ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna e interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale.

A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso.

Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell'Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi, da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

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

- a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali.
- b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.
- c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento;
- d. Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

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

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millimetri 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 proprietario, 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, Strutture Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/certificazione.
- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).
- La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle 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



risultati comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore 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 concede termine sino a 45 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.



Beni in **Vescovana (PD)**
Località **Santa Maria D'Adige**
Via IV Novembre n. 46

Lotto: UNICO - CASA ACCOSTATA CON ANNESSI RUSTICI E AREA CORTILIVA

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

Dall'esame dei sopra menzionati documenti, l'indicazione e l'elencazione delle note di trascrizione dei titoli antecedenti il ventennio risulta completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

QUOTA INTERA DI PIENE PROPRIETA': di casa accostata sviluppata su due piani fuori terra con annessi rustici e scoperto nel Comune di Vescovana (PD)



Immagine satellitare con posizionamento immobile

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Santa Maria D'Adige, Via IV Novembre n. 46

Quota e tipologia del diritto

1/1 di piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

_____ piena proprietà

Comune di Vescovana

***foglio 21, particella 210, subalterno 2, scheda catastale 3668 del 18/04/1990, piano terra e primo, categoria A/3, classe 1, consistenza 10 vani, superficie catastale 290 mq, rendita € 485,47**

Derivante da:

- VARIAZIONE del 18/06/2007 n. 19614.1/2007 in atti dal 18/06/2007 (protocollo n. PD0239031) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO

- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 18/04/1990 n. 3668/1990 in atti dal 23/06/1993



- COSTITUZIONE in atti dal 22/06/1993

Confini: NORD: mappali 273 e 464; SUD: mappali 510 e 602; EST: mappali 463, 462 e 602; OVEST: mappali 306, 307 e Via IV Novembre. SALVIS

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diverse disposizioni dei locali interni

Regolarizzabili mediante: Pratica di Variazione Catastale Doc.Fa

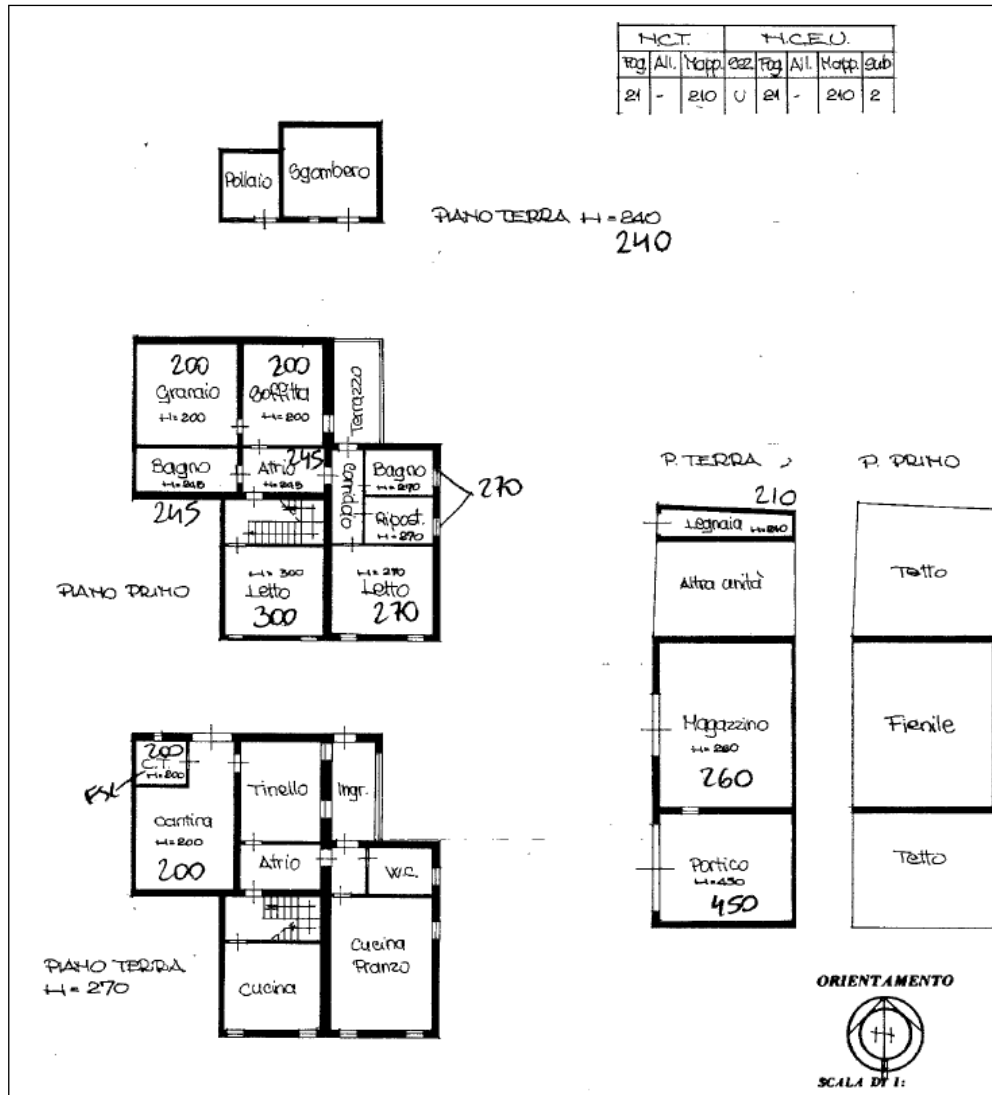
Costi di regolarizzazione (stimati): € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note: Il creditore precedente non ha autorizzato il sottoscritto CTU nel regolarizzare le planimetrie catastali allo stato di fatto dei luoghi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 210 SUB. 2



Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vescovana (PD), frazione Santa Maria D'Adige, via IV Novembre, 46

Quota e tipologia del diritto

1/1 di piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:



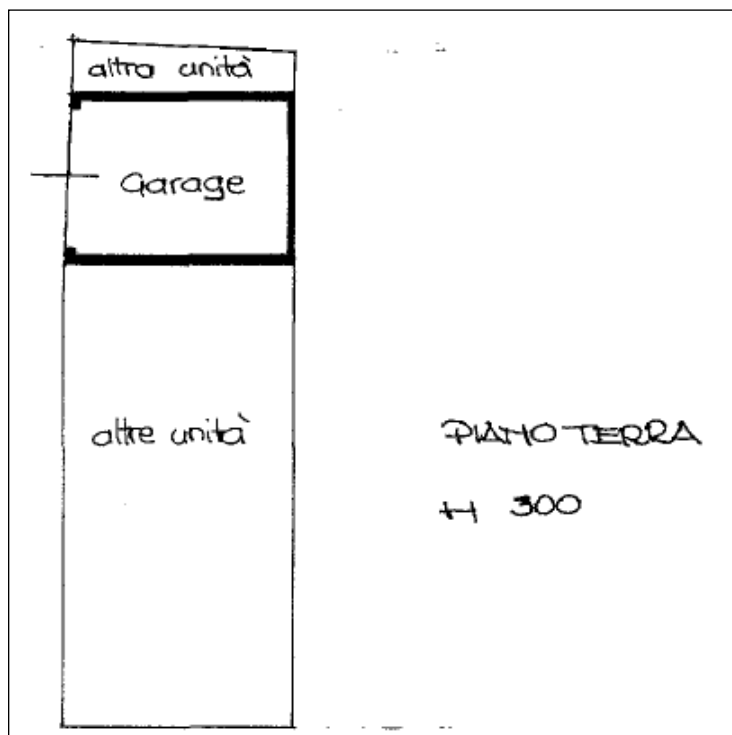
Comune di Vescovana

***foglio 21, particella 210, subalterno 3**, scheda catastale 3668 del 18/04/1990, piano terra, categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, superficie catastale 25 mq, rendita € 30,99

Derivante da:

- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 18/04/1990 n.3668/1990 in atti dal 23/06/1993
- COSTITUZIONE in atti dal 22/06/1993

PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 210 SUB. 3



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: C -.

Area esclusiva sito in Vescovana (PD), frazione Santa Maria D'Adige, via IV Novembre, 46

Quota e tipologia del diritto

1/1 di piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Bene comune non censibile

Comune di Vescovana

***foglio 21, particella 210, subalterno 4**, categoria BCNC

Derivante da:

- VARIAZIONE del 08/03/2000 n. 30179.1/2000 in atti dal 08/03/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI RISTRUTTURAZIONE
- VARIAZIONE del 02/02/2000 n. 90150.62/1999 in atti dal 02/02/2000 RECUPERO IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Note: bene comune non censibile (corte) comune ai sub. 2 -3, in origine il sub. 4 era identificato come sub. 1

Derivante da:

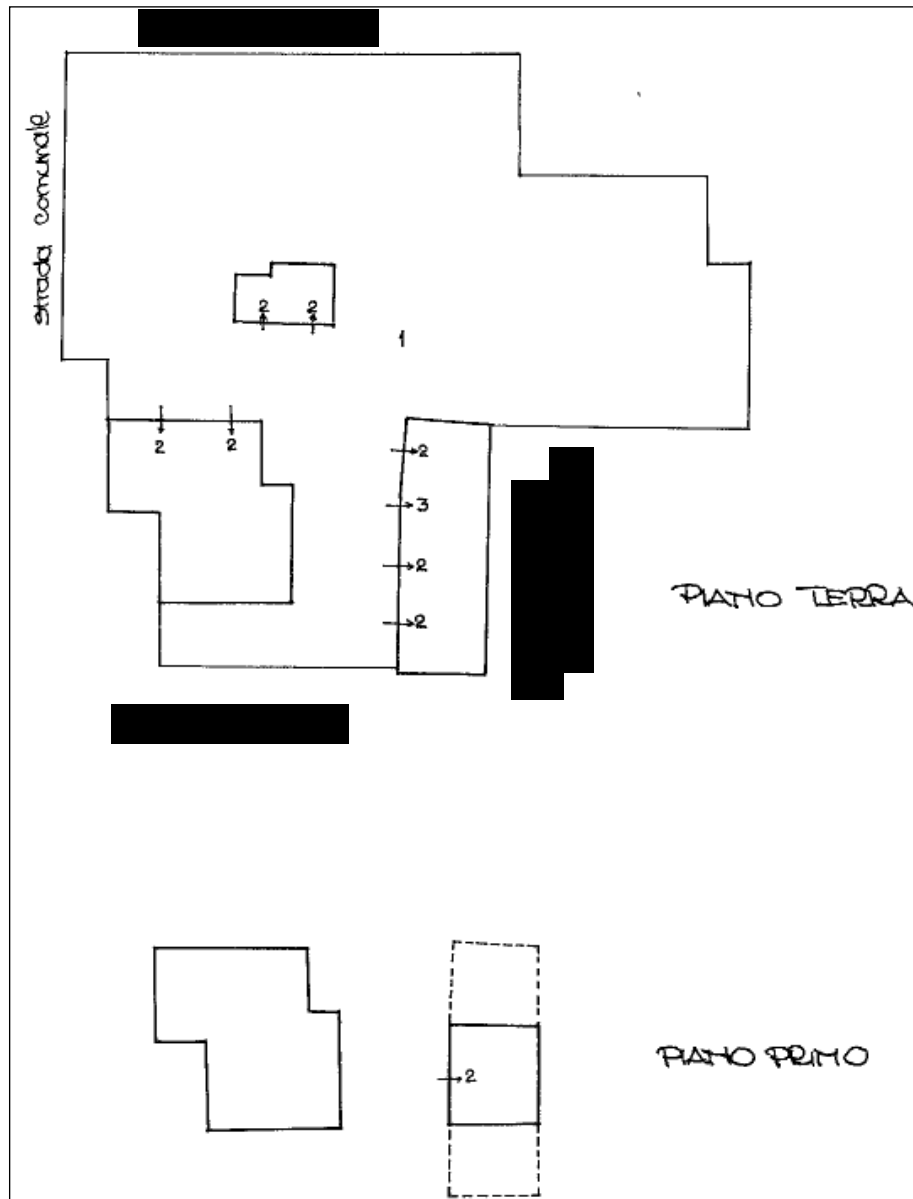
- VARIAZIONE del 08/03/2000 n. 30179.1/2000 in atti dal 08/03/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI RISTRUTTURAZIONE



- VARIAZIONE del 02/02/2000 n. 90150.62/1999 in atti dal 02/02/2000 RECUPERO IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Note: bene comune non censibile (corte) comune ai sub. 2 -3, in origine il sub. 4 era identificato come sub. 1

ELABORATO PLANIMETRICO



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Area di enti urbani e promiscui

Comune di Vescovana,

***foglio 21, particella 210**, qualità ente urbano, superficie catastale 1393 mq.

Derivante da:

- FRAZIONAMENTO del 29/12/1999 n. 3649.1/1999 in atti dal 29/12/1999;
- TIPO MAPPALE del 02/03/1998 n. 2151.534/1990 in atti dal 28/08/1998;
- VARIAZ CON ACQ/STR n. 2 in atti dal 24/02/1986;
- Impianto meccanografico del 01/03/1971.



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Confini per tutto il lotto:

nord: mapp. 273

est: mapp. li 464- 463- 602

sud: mapp.li 602- 510

ovest: mapp. 510- 307- 306, via IV Novembre. SALVIS.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si evidenzia che il sedime di fabbricato (parte abitativa) rappresentato nell'estratto di mappa catastale non risulta di fatto come dai luoghi, il sottoscritto CTU non ha provveduto alla regolarizzazione catastale in quanto parte dello stesso risulta abusivo e non SANABILE e pertanto sarà da prevedere la demolizione.

Inoltre il CREDITORE PROCEDENTE NON HA AUTORIZZATO IL SOTTOSCRITTO CTU ALL'AGGIORNAMENTO DELLE IRREGOLARITA' CATASTALI RILEVATE.

A seguito della demolizione della parte non sanabile sarà necessario provvedere ad un nuovo inserimento in mappa del sedime con tipo mappale e a presentazione di nuovo modello DOCFA.

Regolarizzabili mediante: Tipo Mappale e Doc.Fa.

Costi per la presentazione della documentazione agli uffici Catastali: € 1.800,00

Oneri Totali: € 1.800,00

Note: tutte le indicazioni e valutazioni di spesa sopra riportate sono da considerarsi indicative e presunte, e possono essere modificate da parte del tecnico incaricato all'espletamento della pratica.

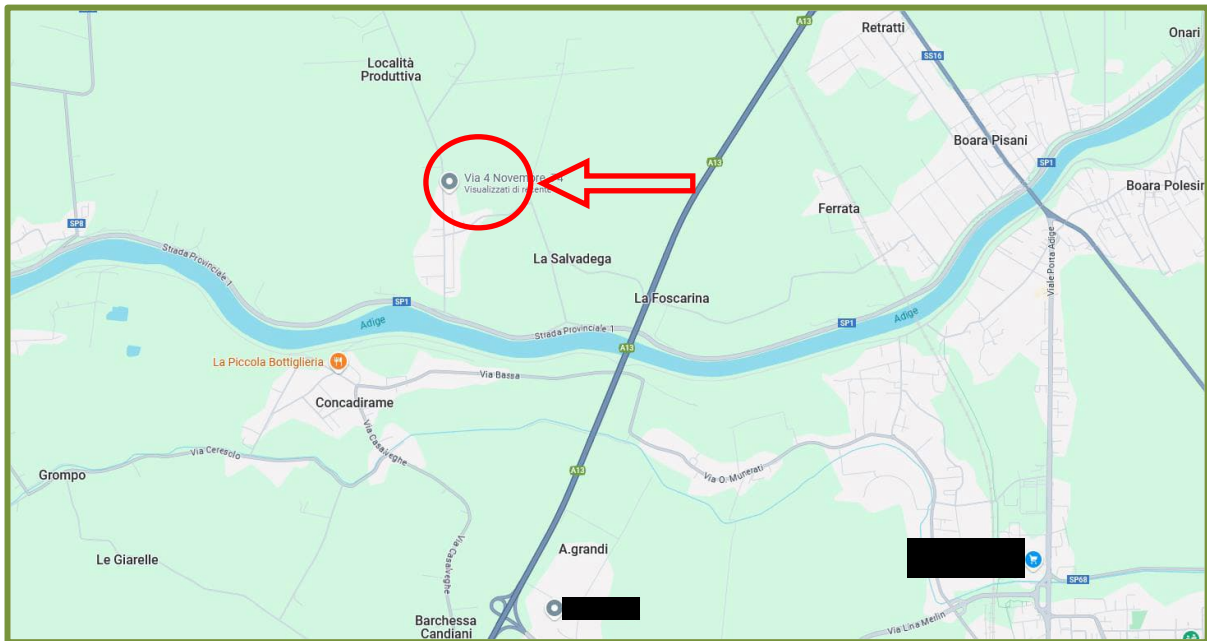
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA' di un compendio immobiliare si trova nella località di Santa Maria D'Adige del Comune di Vescovana, in Via IV Novembre, 46. Zona prevalentemente agricola con abitazioni residenziali frammentate. La Via IV Novembre si collega direttamente con la Strada Provinciale 1



(dell'Adige), innesto con la S.P. n. 92 ad Anguillara Veneta - Boara Pisani - Barbona - Rialto - Innesto con la S.P. n. 7 a Cà Morosinie 35. La zona è situata in un territorio pianeggiante, lungo la riva del fiume Adige.



Mappe stradale con posizionamento immobile

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Ristorante Pizzeria (Buono), Chiesa (Buono), Bar e Tabacchi (Sufficiente), Farmacia (Buono), Stazione dei Carabinieri (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Este (PD), Monselice (PD) e Rovigo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco dei Colli Euganei.

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale di San Giovanni Battista, Oratorio della Beata vergine di Loreto, Cappella funeraria di Villa Pisani, Villa Manfredini e Villa Pisani.

Principali collegamenti pubblici: Strada Provinciale 1 (dell'Adige) Km 0,5, Autostrada A13 (Bologna Padova), Casello di Boara Km 6,0, Fermata Busitalia Km 1,0

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile era libero da cose o persone.

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla richiesta di eventuali contratti in essere presso l'Agenzia delle Entrate di Este in data 11/02/2025, e come da risposta da parte dello stesso ufficio, non esistono contratti di locazione in essere dal 2010 ad oggi.

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.

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

Non conosciute.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciute.



4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- **COSTITUZIONE DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO** a rogito di notaio Ponzi in data 26/05/2003 ai nn. 109851 iscritto/trascritto a Este in data **24/06/2003 ai nn. RG 4064 RP 2797**

Come riportato nella documentazione notarile e nella nota di trascrizione: “con tale atto le [redacted] e i [redacted] si sono reciprocamente dati il consenso affinché le [redacted] potessero edificare fabbricati e costruzioni sul mapp. 210 di loro proprietà lungo il confine con il mapp. 463 di proprietà dei [redacted] ed i [redacted] potessero edificare fabbricati le costruzioni sul mapp. 463 di loro proprietà lungo la linea di confine con il mapp. 210”

Viene altresì precisato che “l’edificazione dovrà essere realizzata secondo quanto previsto dal Cod.Civ. e le normative vigenti. La costruzione del tetto dovrà essere fatta in modo che il deflusso delle acque piovane scolino sul terreno di proprietà e il muro di confine non dovrà avere ne luci ne vedute ne sporti per dar modo alla proprietà confinante di costruire in aderenza.”

Altre limitazioni d'uso:

All’immobile si accede attraverso il mappale 307 (piccola striscia di terreno probabilmente derivata da tombinamento di fosso preesistente) di proprietà del comune di Vescovana. Si ritiene che sullo stesso mappale gravi servitù passiva dal momento della sua costituzione in quanto costituisce l’unica possibilità di accesso agli immobili in oggetto.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca Adige Po Credito Cooperativo Lusìa- Società Cooperativa sede Lusìa (RO) cf. 00069520294 contro [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Coppola in data 12/05/2009 ai nn. 72556/12434 iscritto/trascritto a Este in data **05/06/2009 ai nn. RG 3311 RP 690**

- Importo ipoteca: € 100.000,00 – Importo capitale: € 50.000,00

Note: debitore non datore di ipoteca: [redacted]

Grava su tutto il lotto.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Banca Adria Credito Cooperativo del Delta Società Cooperativa sede Adria cf. 01369230295 contro [redacted] derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale giudiziario in data 21/01/2015 ai nn. 245 iscritto/trascritto a Este in data **06/02/2015 ai nn. RG 500/RP 377.**

Note: grava su tutto il lotto.

- **Pignoramento** a favore di PRINCIPIO SPV S.R.L. contro [redacted] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ROVIGO in data 17/12/2024 ai nn. 3539 iscritto/trascritto a Este in data **24/01/2025 ai nn. RG 416/RP285.**

Note: grava su tutto il lotto.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non conosciute.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Il sottoscritto CTU ha provveduto all’integrazione della documentazione catastale e



all'aggiornamento delle visure ipotecarie alla data del 09/06/2025.

VEDI DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 c.p.c., IN FASCICOLO, PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE.

(v. fascicolo degli allegati – All. 4 – Documentazione Ipotecaria)

4.3 Misure Penali

Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Certificazione energetica: agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., si precisa che l'immobile in oggetto è sprovvisto sia della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, che della attestazione di prestazione energetica.

Altre informazioni:

La parte di fabbricato ad uso abitativo posto a Est risulta completamente abusivo, oltre agli annessi posti più a nord e pertanto essendo **NON SANABILI SARA' DA PREVEDERE LA DEMOLIZIONE E IL RIPRISTINO DELLA SITUAZIONE CONCESSIONATA.**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: da ante ventennio al **22/10/1997**

- [REDACTED] nuda proprietà

- [REDACTED] usufrutto

- [REDACTED] usufrutto

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Mele in data 04/02/1984 ai nn. 22871 registrato a Este in data 23/02/1984 ai nn. 645/A trascritto a Este in data **01/03/1984 ai nn. RG 904/RP 761.**

Titolare/Proprietario: dal **22/10/1997** al **07/05/2007**

- [REDACTED] nuda proprietà per 1/1

- [REDACTED] usufrutto per 1/1

Ricongiungimento di usufrutto in morte al [REDACTED] come specificato nella documentazione notarile *"ricongiungimento di usufrutto del 22/10/1997 n. 9862.1/2007 in atti, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova- Territorio Servizi Catastali del 26/06/2007 protocollo n. PD0246646"*

Titolare/Proprietario: dal **07/05/2007** ad oggi (attuale proprietario) .

[REDACTED] proprietà per 1/1 Ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED] come specificato nella documentazione notarile *"ricongiungimento di usufrutto del 07/05/2007 n. 9863.1/2007 in atti, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova- Territorio Servizi Catastali del 26/06/2007 protocollo n. PD0246661"*.

VEDI DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 c.p.c., IN FASCICOLO, PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE.

(v. fascicolo degli allegati – All. 4 – Documentazione Ipotecaria).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo corpo A: abitazione di tipo economico [A3] mapp. 210 sub. 2

Numero pratica: L.E. 8/1975

Tipo pratica: Licenza Edilizia



Per lavori: restauro e modifica fabbricato rurale

Rilascio in data 05/07/1975 al n. di prot. 1559/1975

Abitabilità/agibilità in data 27/08/1976 al n. di prot. 1559/1975

Identificativo corpo B: garage [C6] mapp. 210 sub. 3

Numero pratica: autorizzazione 1/91

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di un fabbricato adibito a garage

Presentazione in data 06/11/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 10/01/1991 al n. di prot. 3234

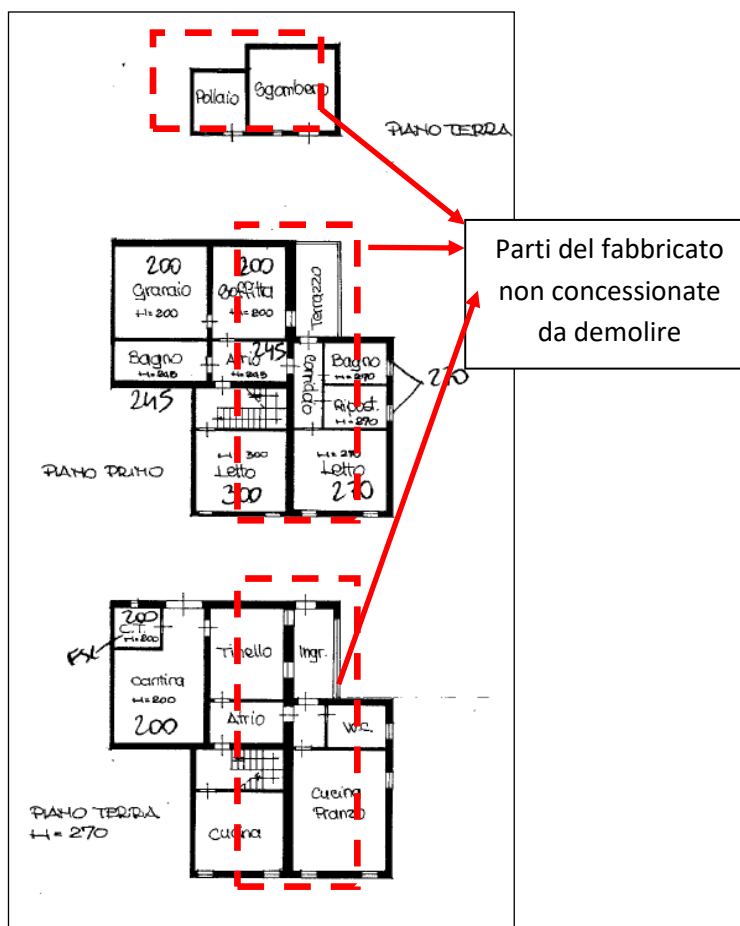
Data di ultimazione dei lavori 26/08/1992

(v. fascicolo degli allegati – **All. 3 – Documentazione Urbanistica**).

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- parte dell'abitazione posta a est e il fabbricato destinato a pollaio e sgombero risultano costruiti senza autorizzazione da parte del comune di Vescovana.



Tramite responso scritto, che si allega alla perizia, datato 24/02/2016 prot. n. 380 il responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Vescovana "Attesta che nell'Archivio Comunale non esistono licenze edilizie, concessioni edilizie, permessi a costruire, sanatorie edilizie, o altro, inerenti alla porzione di fabbricato residenziale costruito in aderenza al preesistente autorizzato con licenza edilizia n. 8/75 del 05/07/1975"

Dalle ricerche effettuate di sottoscritto CTU presso l'U.T. Com.le risulta che tale ampliamento **non era e non è consentito** in quanto, tra il 1975 e il 1990 (periodo in cui è stato realizzato l'ampliamento) il



fabbricato ricadeva in zona di rispetto cimiteriale e come specificato nel regolamento edilizio e nelle norme tecniche di attuazione del programma di fabbricazione, approvato nel 1974 e vigente all'epoca, il fabbricato ricadeva nelle "parti H" parti totalmente inedificabili (zone di rispetto).

Successivamente, con delibera del Sindaco del Comune di Vescovana del 23/06/2000 prot. 3.215 veniva ridotto il vincolo di rispetto cimiteriale della frazione di S. Maria d'Agide con conseguente stralcio del fabbricato in oggetto da tale zona di rispetto, ma con il parere favorevole del 28/02/2000 prot. n. 8685/33/bis/2000 dell'ULSS 17 – Ufficio Igiene Edilizia veniva precisato che "detta riduzione è concessa per consentire adeguamenti igienico-sanitari degli edifici preesistenti sulla rimanente superficie dell'area sottoposta a vincolo, permane il divieto di edificazione."

Attualmente l'edificio è ancora stralciato dalla zona di rispetto cimiteriale ed è ancora valido il divieto di edificazione imposto dall'ULSS 17 – Ufficio Igiene Edilizia.

Come specificato nel D.P.R. 380 del 2001 art. 36 "il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda."

In definitiva, mancando la doppia conformità urbanistica dell'intervento, l'ampliamento non è sanabile pertanto sarà da prevedere la demolizione della parte di edificio non concessionata.

Costi di demolizione con conferimento in discarica (circa 390 mc): € 12.000,00

Oneri, chiusura porte e sistemazioni: € 4.500,00

Pratiche edilizie e spese tecniche importo stimato: € 4.000,00

Note: tutte le indicazioni e valutazioni di spesa sopra riportate sono da considerarsi indicative e pre-sunte, e possono essere modificate da parte dell'ufficio tecnico e dal tecnico incaricato all'espletamento della pratica e da parte della ditta che effettuerà i lavori di demolizione.

Oneri Totali: € 20.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

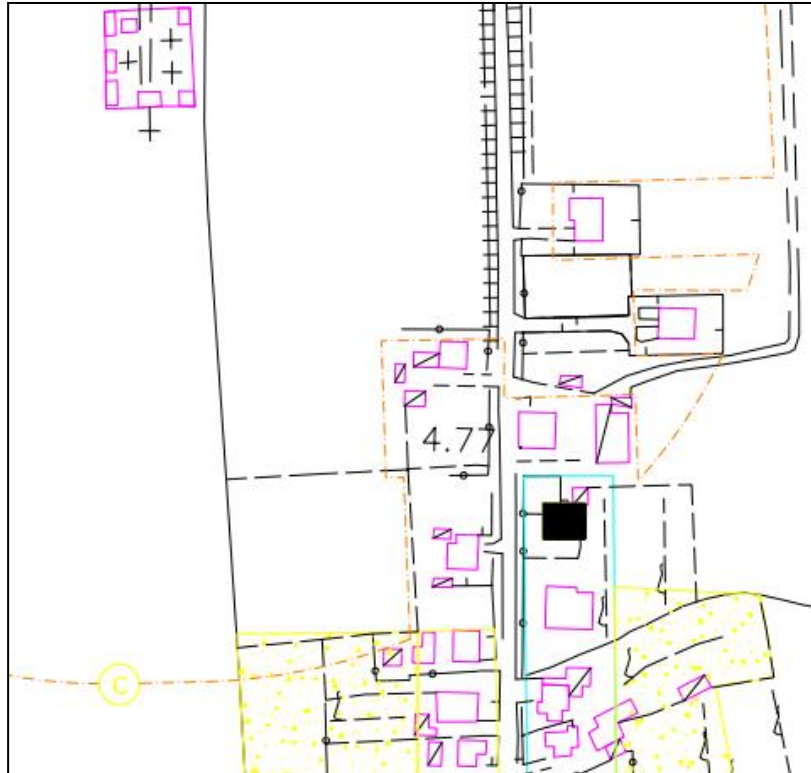
7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA E2- ZONA AGRICOLA E3
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato "COMUNE" alla presente perizia. Sono disponibili o presso l'U.T.C. oppure nel sito del Comune di Rovigo al seguente indirizzo "https://www.rapu.it/ricerca/scheda_piano.php?id_piano=622".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	VINCOLO CIMITERIALE: l'immobile ricade in parte in zona di rispetto cimiteriale, in particolare è soggetto a questo vincolo il solo fabbricato destinato a sgombero e pollaio. La restante area è stralciata dal vincolo cimiteriale ma rimane comunque soggetta a vincolo di inedificabilità

Il responsabile dell'ufficio tecnico ha specificato che "nelle more di adozione ed approvazione del PAT e PP si applicano le norme della L.R.V. n. 11/2001 e s.m.i."



ESTRATTO PRG



LEGENDA

	Perimetro zona omogenea
	Perimetro progetto norma
	Perimetro strumenti attuativi
	Lotti ineditati tipo A
	Lotti ineditati tipo B
	Attività produttiva da confermare
	Attività produttiva da bloccare
	Attività produttiva da trasferire
	Aree per l'istruzione
	Aree per attrezzature di Interesse comune
	Aree attrezzate a parco gioco e sport
	Aree per parcheggio
	Aree di verde privato
	Limiti di rispetto o tutela
TIPO DI RISPETTO	
	Stradale
	Cimiteriale
	Fluviale
	Storico ambientale



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

DESCRIZIONE ABITAZIONE:

Trattasi di abitazione posta su due piani fuori terra composta al piano terra da ingresso, tinello, atrio, cantina, centrale termica, cucina, cucina pranzo, wc e scale. Al primo piano si trovano due bagni, due letto, ripostiglio, atrio, granaio, soffitta e terrazzo.

Al fabbricato si accede direttamente da via IV Novembre.

Le altezze dei locali risultano varie: il piano terra ha un'altezza interna utile di 2,70 m, i locali ad uso cantina e centrale termica di altezza 2,00 m; al primo piano il bagno, il ripostiglio, la camera da letto posti ad est hanno altezza di 2,70 m; l'altra camera da letto 3,00 m; il bagno e l'atrio 2,45 m; il granaio e la soffitta 2,00 m.

I locali al piano terra hanno pavimento in piastrelle di ceramica mentre al primo piano in tavole di legno con solaio in legno per la parte più datata e in latero-cemento per la parte ampliata; le cucine e i bagni sono con rivestimento in piastrelle di ceramica.

I serramenti interni sono in legno, con gli scuri in legno in medio stato conservativo.

L'impianto di riscaldamento è con termosifoni in alluminio.

Essendo il fabbricato disabitato da tempo sono presenti in più punti infiltrazioni di acqua.

Gli impianti non rispettano le normative vigenti.

Il tutto in genere si presenta in basso stato conservativo.

Si evidenzia che comunque parte del fabbricato posto verso est dovrà essere demolito dato che risulta completamente abusivo e non sanabile.

DESCRIZIONE ANNESSI POSTI A NORD:

All'esterno a nord dell'abitazione si trovano due locali di altezza interna utile di 2,40 m pareti esterne in muratura con intonaco scrostato in più punti destinati a pollaio, con porta di accesso in ferro e copertura in eternit e sgombero, infissi in alluminio e vetro, pareti interne intonacate, pavimento in piastrelle di ceramica e copertura con travi in legno, tavolato e coppi di laterizio.

Annessi che dovranno essere demoliti dato che risultano completamente abusivi e non sanabili.

DESCRIZIONE ANNESSI PIU' AD EST:

All'esterno nella parte est si trova un edificio che presenta i caratteri tipici di una stalla con mattoni pieni in laterizio, intonaco staccato in più punti e copertura costituita da travi in legno, tavelle e coppi.

In questo edificio sono collocati al piano terra una legnaia fatiscente con porta di accesso in ferro copertura in eternit e altezza interna di 2,10 m; magazzino con portone di accesso in ferro altezza interna di 2,60 m e portico di altezza di 4,50 m, sopra il magazzino, al primo piano, si trova il fienile al quale si accede tramite scala in legno posta nel portico. Il magazzino presenta le pareti in muratura intonacata, solaio del primo piano in latero-cemento danneggiato in più punti.

Tra i locali legnaia e magazzino si trova il garage (corpo B).

È posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1975

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in uno stato scarso di manutenzione e conservazione necessita pertanto di un "pesante" intervento di ristrutturazione.

(v. fascicolo degli allegati – **All. 1- Documentazione Fotografica**).

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	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione P.T.-1°	sup lorda di pavimento	66,30	1,00	66,30
Acessori Abitazione P.T.-1°	sup lorda di pavimento	135,00	0,50	67,50
Annessi Rustici P.T.	sup lorda di pavimento	106,00	1,00	106,00
Annessi Rustici P.1°	sup lorda di pavimento	63,00	0,50	31,50
		370,30		271,30

Le superfici sopra riportate non tengono conto dei locali che saranno da demolire

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2°-2024

Zona: Vescovana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 860

Valore di mercato max (€/mq): 950

Descrizione: Garage [C6] di cui al punto B

Trattasi di garage situato nel fabbricato posto a est dell'abitazione tra i locali legnaia e magazzino, è dotato di portone in ferro, pavimento in battuto di cemento, pareti in muratura non intonacate, con impianto elettrico non rispettoso delle normative vigenti.

E' posto al piano: terra

ha un'altezza interna di circa: 3,00 m

Stato di manutenzione generale: scarso

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage	sup lorda di pavimento	30,00	0,50	15,00
		30,00		15,00



Descrizione: **Corte o resede [CO]** di cui al punto **C**

trattasi di area coperta e scoperta al servizio dei corpi A e B, in parte a giardino e in parte asfaltata. Il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'area cortiliva necessitava del taglio dell'erba, delle edere infestanti, potatura delle alberature e delle piante arbustive.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
area coperta e scoperta	sup lorda di pavimento	1.393,00	1,00	1.393,00
		1.393,00		1.393,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Preliminarmente al metodo di stima si precisa che la misurazione dei fabbricati si adotta il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) citato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione – 2011), come sopra riportate; I valori sono stati ottenuti con apposito rilievo dello stato di fatto utilizzando metro fisso, flessometro e misuratore laser Leica Disto Classic.

A queste superfici si applicherà il valore di stima ottenuto (in via prioritaria) con metodo estimativo basato sul “confronto di mercato” o MCA – Market Comparison Approach (laddove siano disponibili prezzi di compravendite di beni simili detti “comparabili”); solo nel caso in cui detto metodo, a giudizio dello scrivente e per mancanza di comparabili idonei, non sia considerato attendibile, si passerà al metodo del “costo di costruzione/ristrutturazione” (con eventuale stima della percentuale di ristrutturazione svolta sino a quel momento).

I suddetti valori potranno essere oggetto di aggiustamenti che tengano conto dell'andamento di mercato (particolarmente depresso in questo periodo vista anche la notevole offerta), della comodità di accesso, le caratteristiche fisiche di destinazione di uso si riferiscono alle caratteristiche architettoniche ed impiantistiche peculiari dell'uso cui sono destinati gli immobili (residenziale, direzionale, commerciale, industriale, destinazione speciale, altro, etc.).

Quindi per la determinazione del Valore attuale Commerciale, della casa singola con area cortiliva di pertinenza, oggetto del presente rapporto di valutazione, si è tenuto conto delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le superficie, la tipologia costruttiva, la dotazione degli impianti tecnologici, il grado delle finiture, la classificazione delle aree in base al P.R.G. vigente, l'efficienza delle opere di urbanizzazione, la richiesta sul mercato di immobili simili e gli altri fattori determinanti ai fini della stima stessa.

Nel caso specifico dopo quanto esposto, e da analisi fatte sul mercato, si è ritenuto equo attribuire alla unità immobiliare in esame i seguenti valori unitari:

- **ABITAZIONE CON VANI ACCESSORI euro/mq 200,00;**
- **ANNESI RUSTICI euro/mq 100,00;**
- **AREA COPERTA/SCOPERTA euro/mq 5,00.**

Quindi mediante l'applicazione del seguente principio:

$$V_x = (\sum V_i / \sum V_{Pi}) * P_x$$

dove:

V_x = più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione;



$\sum Vi$ = sommatoria dei valori di mercato degli n beni simili messi a confronto con quello da stimare;

$\sum Pi$ = sommatoria delle superfici note) dei beni simili;

Px = più parametron di confront del bene da stimare (superficie).

I parametri tecnici ed economici sono rispettivamente la superficie commerciale espresso in mq ed il valore medio unitario espresso in Euro/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este (PD);

Uffici del registro di Este (PD);

Ufficio tecnico di Vescovana (PD);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operanti nella zona dei Comuni in cui si trova l'immobile;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

- ABITAZIONE CON VANI ACCESSORI euro/mq 200,00;

- ANNESSI RUSTICI euro/mq 100,00;

- AREA COPERTA/SCOPERTA euro/mq 5,00.

Altre fonti di informazione: Il sottoscritto si è inoltre avvalso di dati desunti da vari manuali di consulenza immobiliare e proutuari.

Sono stati recuperate da siti internet, che si occupano di vendita immobiliare a uso abita-tivo/residenziale, da colloqui avuti con operatori del settore immobiliare, liberi professionisti op-eranti nella zona, dalla conoscenza diretta del settore immobiliare e dalla propria es-perienza per-sonale in ma-teria di stima immobiliare.

Bibliografia di Riferimento:

INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2013) in particolare:

- I concetti fondamentali dei principi di valutazione generalmente accettati (GAVP);
- Il codice di condotta;
- IVS 1 Valutazioni basate sul valore di mercato;
- IVS 2 Basi diverse dal valore di mercato;
- IVS 3 Rapporto di Valutazione;
- TECNOBORSA (2011): Codice delle valutazioni Immobiliari 4^a Edizione, TECNOBORSA Editore;
- MARCO SIMONOTTI (2011): Valutazione Immobiliare Standard, 3^a Edizione STIMATRIX Editore;
- MARCO SIMONOTTI (2006): Metodi di stima immobiliare, Dario Flaccovio Editore;
- UNI (11558:2014): Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza UNI;
- UNI (11612:2015): Stima del valore di mercato degli immobili UNI;
- ABI (2015): Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie;
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): Due Diligence Immobiliare, DEI Editore;
- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): Manuale Operativo delle Stime Immobiliari;
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): Annuario Immobiliare;
- Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.;
- SILVIO REZZONICO (2000): I reati edilizi, ed il S.

8.3 Valutazione corpi:



A - Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 40.510,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione P.T.-1°	66,30	€ 200,00	€ 13.260,00
Acessori Abitazione P.T.-1°	67,50	€ 200,00	€ 13.500,00
Annessi Rustici P.T.	106,00	€ 100,00	€ 10.600,00
Annessi Rustici P.1°	31,50	€ 100,00	€ 3.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 40.510,00
Valore Finale			€ 40.510,00
Valore corpo			€ 40.510,00
Valore complessivo intero			€ 40.510,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 40.510,00

B - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	15,00	€ 200,00	€ 3.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.000,00
Valore Finale			€ 3.000,00
Valore corpo			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 3.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.000,00

C - Corte o resede [CO]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.965,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area coperta e scoperta	1.393,00	€ 5,00	€ 6.965,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.965,00
Valore Finale			€ 6.965,00
Valore corpo			€ 6.965,00
Valore complessivo intero			€ 6.965,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.965,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A -	Abitazione di tipo economico [A3]	271,30	€ 40.510,00	€ 40.510,00
B -	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	15,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
C -	Corte o resede [CO]	1.393,00	€ 6.965,00	€ 6.965,00
Valore totale				€ 50.475,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giuridiziarica e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	- € 7.571,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 24.800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 18.103,75
Valore che si arrotonda ad:	€ 18.100,00

LOTTO UNICO
PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO A
€ 18.100,00 (Euro diciottomilacent0/00)

Documentazione inserita nel fascicolo degli allegati unito alla presente relazione:

Allegato 1 - documentazione fotografica;

Allegato 2 – documentazione catastale aggiornata/attuale (tabulati di visure Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, estratti di mappa e planimetrie Catasto Fabbricati);

Allegato 3 - documentazione urbanistica (certificato di destinazione urbanistica aggiornato, copie dei provvedimenti urbanistico - amministrativi indicati in relazione);

Allegato 4 - documentazione ipotecaria aggiornata/attuale (titolo di provenienza, visure aggiornate) documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. (tratta dal fascicolo d'Ufficio).

La presente relazione di stima e la documentazione di corredo, sarà depositata in forma cartacea ed in file, quest'ultima mediante trasmissione telematica.

Copia di tutto l'elaborato peritale, in formato digitale e unitamente al video-filmato dei luoghi, sarà consegnato alla Ediservice s.r.l. su supporto informatico.

Ad avvenuto deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, copia della sola relazione di stima sarà trasmessa all'esecutato a mezzo servizio postale ed al creditore procedente, a quelli intervenuti ed il custode giudiziario mediante e-mail.

Data di generazione:

10 giugno 2025

L'Esperto alla stima
Geom. Mirko Daziale

