
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **71/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-11-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Roberto Areggi
Codice fiscale: RGRRRT65P01G836J
Studio in:
Telefono: 3474311624
Fax:
Email: studioareggi@libero.it
Pec: roberto.areggi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: P.zza della Resistenza, 8 - Castelbaldo (PD) - 35040

Lotto: 001

Corpo: A-ABITAZIONE

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED] (1) Proprieta' 1/1,
foglio 20, particella 1024, subalterno 25, indirizzo P.zza Resistenza ,8, piano T-1, comune CASTELBALDO, categoria A/3, classe 2, consistenza 6, superficie 151, rendita € 371.85

* BCNC : **foglio 20, particella 1024, subalterno 3** per area di sedime della strada di accesso con tutte le altre unità immobiliari del 1024.

* BCNC : **foglio 20, particella 1024, subalterno 30** per area di corte esclusiva per le unità immobiliari p.lla 1024 sub 25 e sub 28.

Corpo: B-GARAGE

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED] (1) Proprieta' 1/1,
foglio 20, particella 1024, subalterno 28, indirizzo P.zza Resistenza ,8, piano T-1, comune CASTELBALDO, categoria C/6, classe 1, consistenza 26 MQ, superficie 24, rendita € 32.23

CATASTO TERRENI: Area di sedime in proprietà cointestato a tutte le unita, sezione censuaria CASTELBALDO foglio 20, particella 1024, qualità eu, superficie catastale 5000

2. Stato di possesso

Bene: P.zza della Resistenza, 8 - Castelbaldo (PD) - 35040

Lotto: 001

Corpo: A-ABITAZIONE

Possesso: Libero

Corpo: B-GARAGE

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: P.zza della Resistenza, 8 - Castelbaldo (PD) - 35040

Lotto: 001

Corpo: A-ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B-GARAGE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti



Bene: P.zza della Resistenza, 8 - Castelbaldo (PD) - 35040

Lotto: 001

Corpo: A-ABITAZIONE

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: B-GARAGE

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: P.zza della Resistenza, 8 - Castelbaldo (PD) - 35040

Lotto: 001

Corpo: A-ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B-GARAGE

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: P.zza della Resistenza, 8 - Castelbaldo (PD) - 35040

Lotto: 001

Corpo: A-ABITAZIONE

Misure Penali: NO

Corpo: B-GARAGE

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: P.zza della Resistenza, 8 - Castelbaldo (PD) - 35040

Lotto: 001

Corpo: A-ABITAZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B-GARAGE

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: P.zza della Resistenza, 8 - Castelbaldo (PD) - 35040

Lotto: 001

PREZZO ARROTONDATO DELLA VENDITA ALL'ASTA

€ 65.000,00



Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiati 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; 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

condominali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola

quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, conchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione

costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli . 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8.

RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10.

Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima 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 **Castelbaldo (PD)**
Località/Frazione
P.zza della Resistenza, 8

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Identificativo corpo: A-ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in P.zza della Resistenza, 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] (1)

Proprietà 1/1, **foglio 20, particella 1024, subalterno 25**, indirizzo P.zza Resistenza ,8, piano T-1, comune CASTELBALDO, categoria A/3, classe 2, consistenza 6, superficie 151, rendita €



371.85

Derivante da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 09/09/2005 Pratica n. PD0225508 in atti dal 09/09/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 50761.21/2005)

Confini: a NORD MAPP 1024 SUB 35/36, a EST MAPP 1024 SUB 3 E 27, a SUD MAPP 329 AD OVEST MAPP 326

Note:

* BCNC : **foglio 20, particella 1024, subalterno 3** per area di sedime della strada di accesso con tutte le altre unità immobiliari del 1024.

* BCNC : **foglio 20, particella 1024, subalterno 30** per area di corte esclusiva per le unità immobiliari p.lla 1024 sub 25 e sub 28.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: BCNC per area di sedime in proprietà cointestato a tutte le unita , sezione censuaria CASTELBALDO, foglio 20, particella 1024, qualità eu, superficie catastale 5000
 Derivante da: PRECEDENTE PARTICELLA censite come Comune: CASTELBALDO (C057) (PD)
 Foglio 20 Particella 521-531-532-533-534-535 CON NOTA DI VARIAZIONE 09-09-2005 PRATICA PD0225508 N. 50764.24/2005

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IL SUB 25 PRESENTA MODIFICHE INTERNE CON ALLARGAMENTO DEL BAGNO AL PIANO TERRA E MODIFICHE AL DEPOSITO ESTERNO POSTO A SUD DEL FABBRICATO PRINCIPALE CHE CATASTALMENTE E' COMPOSTO DA 2 RETTANGOLI CON MISURE DIVERSE MENTRE SUL POSTO RISULTA ESSERE UN SOLO RETTANGOLO MANCANDO DI FATTO IL SECONDO.

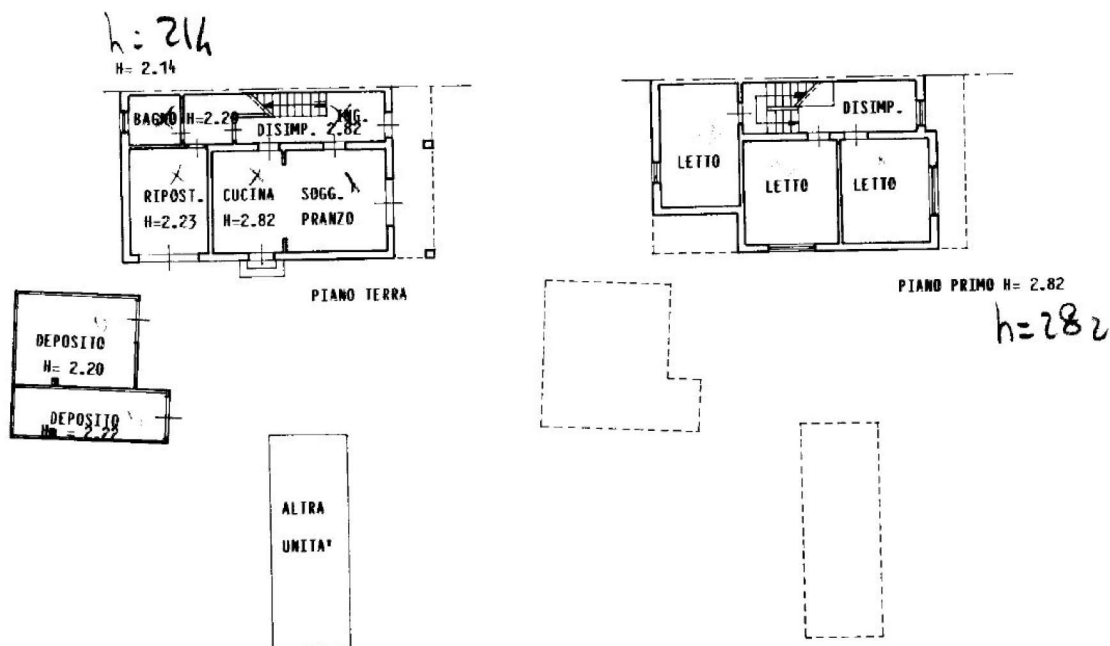
Regolarizzabili mediante: nuovo docfa

Descrizione delle opere da sanare: BAGNO PIU' GRANDE AL PT E DEPOSITO ESTERNO PIU' GRANDE

RILIEVO E NUOVO DOCFA: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità catastale;**



Identificativo corpo: B-GARAGE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in P.zza della Resistenza, 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] (1)

Proprietà 1/1, **foglio 20, particella 1024, subalterno 28**, indirizzo P.zza Resistenza ,8, piano T-1, comune CASTELBALDO, categoria C/6, classe 1, consistenza 26 MQ, superficie 24, rendita € 32.23

Derivante da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 09/09/2005 Pratica n. PD0225508 in atti dal 09/09/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 50761.21/2005)

Confini: a NORD MAPP 1024 SUB 35/36, a EST MAPP 1024 SUB 3 E 27, a SUD MAPP 329 AD OVEST MAPP 326

Note:

* BCNC : **foglio 20, particella 1024, subalterno 3** per area di sedime della strada di accesso con tutte le altre unità immobiliari del 1024.

* BCNC : **foglio 20, particella 1024, subalterno 30** per area di corte esclusiva per le unità immobiliari p.lla 1024 sub 25 e sub 28.

Per quanto sopra si dichiara **la conformità catastale;**

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: BCNC per area di sedime in proprietà cointestato a tutte le unità , sezione censuaria CASTELBALDO, **foglio 20, particella 1024**, qualità eu, superficie catastale 5000

Derivante da: PRECEDENTE PARTICELLA censite come Comune: CASTELBALDO (C057) (PD) Foglio 20 Particella 521-531-532-533-534-535 CON NOTA DI VARIAZIONE 09-09-2005 PRATICA PD0225508 N. 50764.24/2005

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona prossima al centro costruita come gruppo ex case IACP, ultimi fabbricati di Piazza della Resistenza. Confinante a Sud con area arginale del fiume Adige

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

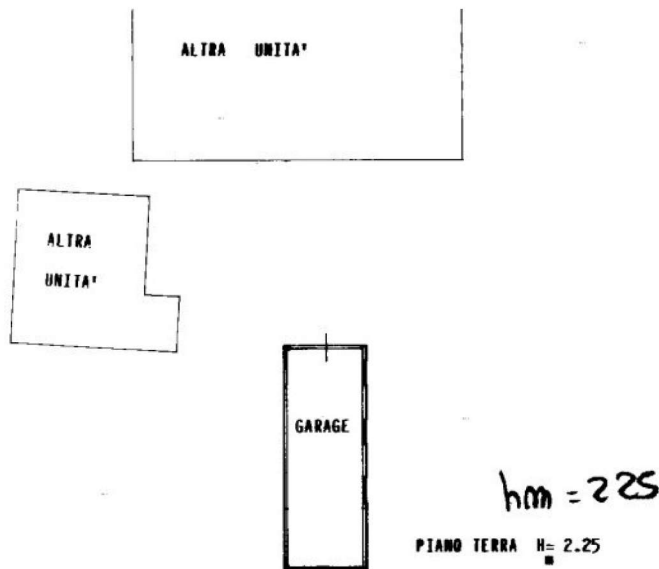
Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus 500 m





3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A-ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Castelbaldo (PD), P.zza della Resistenza, 8
Libero

Identificativo corpo: B-GARAGE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Castelbaldo (PD), P.zza della Resistenza, 8
Libero

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:

Nessuna.

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 attiva a favore di . . [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 132.000,00; Importo capitale: € 66.000,00 ; A rogito di NOTAIO ALESSANDRO WURZER in data 07/02/2014 ai nn. 91442/18720; Iscritto/trascritto a ESTE in data 14/02/2014 ai nn. 658/88



Dati precedenti relativi ai corpi: A-ABITAZIONE

Dati precedenti relativi ai corpi: B-GARAGE

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ██████████ contro ██████████; Derivante da: MUTUO FONDIARIO ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB FERRARA in data 22/04/2025 ai nn. 1348/ iscritto/trascritto a ESTE in data 20/05/2025 ai nn. 2867/2078;

Dati precedenti relativi ai corpi: A-ABITAZIONE

Dati precedenti relativi ai corpi: B-GARAGE

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A-ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Castelbaldo (PD), P.zza della Resistenza, 8

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Parzialmente

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Area di vincolo dall'Adige

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B-GARAGE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Castelbaldo (PD), P.zza della Resistenza, 8

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato



Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Area di vincolo dall'Adige

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED]
 [REDACTED] (1) Proprieta' 1/2 in regime di [REDACTED]
 fino al 05/01/2011 2 [REDACTED]
 [REDACTED] * (1) Proprieta' 1/2 in regime di [REDACTED]
 fino al 05/01/2011 dal 24/07/2003 al 05/01/2011 . In forza di atto di compravendita -
 a rogito di Notaio Laura Tamarro, in data 24/07/2003, ai nn. 1417; trascritto a ESTE, in data
 11/08/2003, ai nn. 5349/3631.

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED]
 [REDACTED] * (1) Proprieta' 8/12 fino al 20/04/2011 2 [REDACTED]
 [REDACTED] * (1) Proprieta' 1/12 fino al 20/04/2011 3 [REDACTED]
 [REDACTED] * (1) Proprieta'
 1/12 fino al 20/04/2011 4 [REDACTED]
 [REDACTED] * (1) Proprieta' 1/12 fino al 20/04/2011 5 [REDACTED]
 [REDACTED] * (1) Proprieta' 1/12 fino al 20/04/2011 dal
 05/01/2011 al 20/04/2011 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione
 dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di
 EREDI, in data 02/11/2011, ai nn. ; registrato a ESTE, in data 02/11/2011, ai nn. 892/9990;
 trascritto a ESTE, in data 05/01/2012, ai nn. 129/96.
 Note: accettazione tacita di eredità eseguita con atto Notaio Wurzer Alessandro del 07/02/2014
 rep 91441/18719 trascritto in data 14/02/2014 al RG 656 RP 499

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED]
 [REDACTED] * (1) Proprieta' 1/4 fino al 07/02/2014 2 [REDACTED]
 [REDACTED] * (1) Proprieta' 1/4 fino al 07/02/2014 3 [REDACTED]
 [REDACTED] (1) Proprieta' 1/4
 fino al 07/02/2014 4 [REDACTED]
 [REDACTED] (1) Proprieta' 1/4 fino al 07/02/2014 dal 20/04/2011 al 07/02/2014 . In forza
 di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità
 risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di EREDI, in data , ai nn. ; registrato a ESTE, in data
 02/11/2011, ai nn. 893/9990; trascritto a ESTE, in data 05/01/2012, ai nn. 130/97.
 Note: accettazione tacita di eredità eseguita per di [REDACTED] con atto Notaio Wurzer
 Alessandro del 07/02/2014 rep 91441/18719 trascritto in data 14/02/2014 al RG 656 RP 499

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED]
 [REDACTED] * (1) Proprieta' 1/1 dal 07/02/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza
 di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ALESSANDRO WURZER, in data 07/02/2014, ai nn.
 91441/18719; trascritto a ESTE, in data 14/02/2014, ai nn. 655/498.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-ABITAZIONE

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED]
 [REDACTED] * (1) Proprieta' 1/2 in regime di [REDACTED]



fino al 05/01/2011 2

* (1) Proprieta' 1/2 in regime di

. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Laura Tamarro, in data 24/07/2003, ai nn. 1417; trascritto a ESTE, in data 11/08/2003, ai nn. 5349/3631.

Titolare/Proprietario: 1

* (1) Proprieta' 8/12 fino al 20/04/2011 2

(1) Proprieta' 1/12 fino al 20/04/2011 3

(1) Proprieta'

1/12 fino al 20/04/2011 4

* (1) Proprieta' 1/12 fino al 20/04/2011 5

* (1) Proprieta' 1/12 fino al 20/04/2011 dal 05/01/2011 al 20/04/2011 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di EREDI, in data 02/11/2011, ai nn. ; registrato a ESTE, in data 02/11/2011, ai nn. 892/9990; trascritto a ESTE, in data 05/01/2012, ai nn. 129/96.

Note: accettazione tacita di eredità eseguita con atto Notaio Wurzer Alessandro del 07/02/2014 rep 91441/18719 trascritto in data 14/02/2014 al RG 656 RP 499

Titolare/Proprietario: 1

* (1) Proprieta' 1/4 fino al 07/02/2014 2

* (1) Proprieta' 1/4 fino al 07/02/2014 3

* (1) Proprieta' 1/4

fino al 07/02/2014 4

* (1) Proprieta' 1/4 fino al 07/02/2014 dal 20/04/2011 al 07/02/2014 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di EREDI, in data , ai nn. ; registrato a ESTE, in data 02/11/2011, ai nn. 893/9990; trascritto a ESTE, in data 05/01/2012, ai nn. 130/97.

Note: accettazione tacita di eredità eseguita per di con atto Notaio Wurzer Alessandro del 07/02/2014 rep 91441/18719 trascritto in data 14/02/2014 al RG 656 RP 499

Titolare/Proprietario: 1

* (1) Proprieta' 1/1 dal 07/02/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ALESSANDRO WURZER, in data 07/02/2014, ai nn. 91441/18719; trascritto a ESTE, in data 14/02/2014, ai nn. 655/498.

Dati precedenti relativi ai corpi: B-GARAGE

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in P.zza della Resistenza, 8

Numero pratica: 92/ 08-07-2003

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: COSTRUZIONE ANNESSO ABITAZIONE E DEPOSITO - MODIFICHE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 1404/86

Rilascio in data 30/06/2003 al n. di prot. 4177

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-ABITAZIONE



Abitazione di tipo economico [A3] sito in P.zza della Resistenza, 8

Numero pratica: FABBRICATI EDIFICATI ANTE 1/9/1967

Dati precedenti relativi ai corpi: A-ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in P.zza della Resistenza, 8

Numero pratica: 92/08-07-2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: COSTRUZIONE ANNESSO ABITAZIONE E DEPOSITO - MODIFICHE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 1404/86

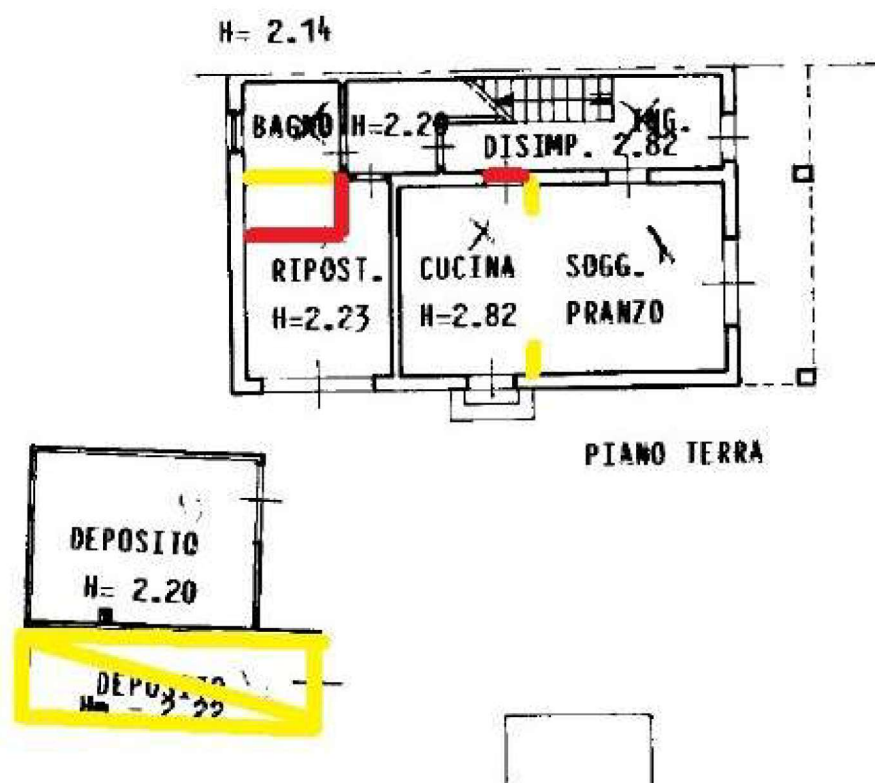
Rilascio in data 30/06/2003 al n. di prot. 4177

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B-GARAGE

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: fabbricato principale (abitazione) presenta alcune modifiche interne relative all'ampliamento del bagno e diminuzione del ripostiglio, piccole modifiche nella zona soggiorno/cucina e una parziale demolizione del deposito esterno.



Regolarizzabili mediante: art. 36 del testo unico dpr 380/01

Descrizione delle opere da sanare: progetto di permesso di costruire in sanatoria

prog. sanatoria: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A-ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B-GARAGE

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	D.C.C n. 2 del 18/03/2019
Zona omogenea:	Art. 26. Zone "B" + Art. 13. Tutela del paesaggio
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 13. Tutela del paesaggio 1. In conformità al PAT negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera e) del primo comma del precedente Art. 1, sono riportati i seguenti vincoli paesaggistici: b) Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004: Corsi d'acqua. Negli elaborati grafici di progetto sono individuati i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera c) come precisati nella DGR 12 luglio 2004 n. 2186, e il corrispondente elenco degli idronomi: Fiume Adige, Fiume Fratta; Territori coperti da foreste e da boschi. Negli elaborati grafici di progetto sono individuati i territori coperti da foreste e da boschi, vincolati ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera g), nonché ai sensi della L.r. 52/78 Art. 26. Zone "B" 1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona, e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq. 2. Destinazioni d'uso previste sono quelle di cui al comma 3 del precedente Art. 24. 3. Interventi ammessi: - tipo a): aumento volumetrico di mc. 150 degli edifici residenziali, uni e bifamiliari, indipendentemente dal volume esistente da applicarsi una sola volta (bifamiliari mc.300); - tipo b): applicazione degli indici territoriali di zona espressi dal repertorio per le aree, (già edificate), con aumento del 20%, identificate in scala 1:1000 e 1:5000; - tipo c): nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dei lotti ineditati, di tipo "a" o</p>



	<p>“b” indipendentemente dalla dimensioni dell'area di proprietà; - tipo d): riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante omogeneizzazione all'edificio principale nel rispetto dell'indice di edificabilità; - tipo e): secondo indicazioni grafiche (allineamenti, andamento falde, tipologie) espresse nella tavola 1:1000 o possibilità ammesse nel repertorio; 4. Caratteri dell'edificazione: - Altezze: da determinarsi in funzione di quelle degli edifici limitrofi o secondo indicazioni grafiche riportate nelle tavole di P.I. del Centro Urbano. - Superfici coperte: saranno determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze - oltreché dalle distanze da confini e strade e degli allineamenti di P.I. La superficie coperta massima non dovrà, in ogni caso, superare il 40% del lotto. 5. Distanze: a) da confini: ml. 5 o inferiore dal confine, con consenso terzi confinanti, registrato. b) da strade: secondo allineamenti esistenti, o prescritti da PI ove non esistano tali parametri la distanza minima non dovrà essere inferiore a mt. 5,00. c) da edifici: - tra pareti finestrate: ml.10. - da edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga. - da parete cieca: in aderenza o ml. 5,00 e senza finestre. Sono ammesse luci. - altre distanze: purché con progetto unitario tra confinanti e parte degli edifici in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga o con P.U.A. 6. I parametri edilizi e in particolare gli indici di edificabilità sono riportati nel Repertorio Normativo. 7. Sono stati anche individuati negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera e) del precedente Art. 1, dei lotti liberi residui non edificati, in cui è consentita l'edificazione anche in più stralci, secondo le tipologie R1= 600 mc e R2= 1000 mc come previsto nel Repertorio Normativo.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi NTO allegate
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.



Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A-ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	D.C.C n. 2 del 18/03/2019
Zona omogenea:	Art. 26. Zone "B" + Art. 13. Tutela del paesaggio
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 13. Tutela del paesaggio 1. In conformità al PAT negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera e) del primo comma del precedente Art. 1, sono riportati i seguenti vincoli paesaggistici: b) Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004: Corsi d'acqua. Negli elaborati grafici di progetto sono individuati i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera c) come precisati nella DGR 12 luglio 2004 n. 2186, e il corrispondente elenco degli idronomi: Fiume Adige, Fiume Fratta; Territori coperti da foreste e da boschi. Negli elaborati grafici di progetto sono individuati i territori coperti da foreste e da boschi, vincolati ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera g), nonché ai sensi della L.r. 52/78 Art. 26. Zone "B" 1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona, e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq. 2. Destinazioni d'uso previste sono quelle di cui al comma 3 del precedente Art. 24. 3. Interventi ammessi: - tipo a): aumento volumetrico di mc. 150 degli edifici residenziali, uni e bifamiliari, indipendentemente dal volume esistente da applicarsi una sola volta (bifamiliari mc.300); - tipo b): applicazione degli indici territoriali di zona espressi dal repertorio per le aree, (già edificate), con aumento del 20%, identificate in scala 1:1000 e 1:5000; - tipo c): nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dei lotti ineditati, di tipo "a" o "b" indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà; - tipo d): riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante omogeneizzazione all'edificio principale nel rispetto dell'indice di edificabilità; - tipo e): secondo indicazioni grafiche (allineamenti, andamento falde, tipologie) espresse nella tavola</p>



	<p>1:1000 o possibilità ammesse nel repertorio; 4. Caratteri dell'edificazione: - Altezze: da determinarsi in funzione di quelle degli edifici limitrofi o secondo indicazioni grafiche riportate nelle tavole di P.I. del Centro Urbano. - Superfici coperte: saranno determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze - oltreché dalle distanze da confini e strade e degli allineamenti di P.I. La superficie coperta massima non dovrà, in ogni caso, superare il 40% del lotto. 5. Distanze: a) da confini: ml. 5 o inferiore dal confine, con consenso terzi confinanti, registrato. b) da strade: secondo allineamenti esistenti, o prescritti da PI ove non esistano tali parametri la distanza minima non dovrà essere inferiore a mt. 5,00. c) da edifici: - tra pareti finestrate: ml.10. - da edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga. - da parete cieca: in aderenza o ml. 5,00 e senza finestre. Sono ammesse luci. - altre distanze: purché con progetto unitario tra confinanti e parte degli edifici in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga o con P.U.A. 6. I parametri edilizi e in particolare gli indici di edificabilità sono riportati nel Repertorio Normativo. 7. Sono stati anche individuati negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera e) del precedente Art. 1, dei lotti liberi residui non edificati, in cui è consentita l'edificazione anche in più stralci, secondo le tipologie R1= 600 mc e R2= 1000 mc come previsto nel Repertorio Normativo.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi NTO allegate
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B-GARAGE



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

interna mentre non risulta Fabbricato posto su 2 piani con struttura a bifamiliare di cui la porzione più a sud risulta oggetto di esecuzione. Al piano terra si entra dalla strada interna (al blocco di fabbricati ex IACP) attraverso l'area cortiliva sub 30 comune alla casa, cantine e garage. Ingresso da su corridoio con scala che porta al piano 1°. A sx troviamo la zona pranzo e cucina e nella stanza mancano due pareti di circa 50 cm a dx e sx della divisione funzionale tra le due stanza. Manca anche la porta che dalla cucina portava al disimpegno. Proseguendo a fianco della scala si entra in antibagno e successivamente la porta di fronte porta la bagno e quella a sx al ripostiglio con altezze variabili tra m. 2.29 e 2.14. di fatto il bagno risulta ampliato all'interno del ripostiglio di circa m. 1.15. Al piano primo si accede con scala in graniglia e ringhiera in metallo. Nel piano al mezzanino (1° rampa di scale) troviamo la prima camera da letto mentre con una seconda rampa si arriva al disimpegno che serve le altre 2 stanze da letto. i pavimenti sono in ceramica e poggiano su solai di laterocemento, compresa la copertura a falde in coppi, le pareti sono intonacate. I serramenti sono in legno e le tapparelle in pvc in pessimo stato di manutenzione. Le cantine in lamiera sono di forma diversa dal progetto di sanatoria in quanto risulta presente la porzione da m. 3.70*4.95 mentre manca una porzione sporgente da 2.10*6.20. sempre in lamiera.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **149,00**

E' posto al piano: UNA PORZIONE DI BIFAMILIARE

L'edificio è stato costruito nel: FINE ANNI '70

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.82/2.29

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1970
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	1970
Stato impianto	NON FUNZIONANTE
Potenza nominale	24/28 KW



Epoca di realizzazione/adequamento	1970/80
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si opera al fine di ottenere la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) basata sulla somma delle "diverse superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali prevista dagli standard internazionali di valutazione (ISV).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	112,00	1,00	112,00
ripostigli accessori	sup reale lorda	19,00	0,50	9,50
accessori esterni	sup reale lorda	18,00	0,50	9,00
		149,00		130,50

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **B-GARAGE**

Fabbricato costruito con piastre prefabbricate in cls e travetti prefabbricati come copertura. Cannello di accesso in metallo di dimensioni pari a m. 8.40*3.10. h 2.10/2.40.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **26,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ANNI '80

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.10/2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adequamento	



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Potenza nominale	
Epoca di realizzazione/adeguamento	

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage esterno	sup reale lorda	26,00	0,50	13,00
		26,00		13,00

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

Si procede con la verifica comparativa dei valori a disposizione relativo alle agenzie della zona, ai valori omi ed alle ultime compravendite realizzate. La zona di riferimento ha un mercato di compravendite poco mosso e privo di fabbricati simili per cui si procede ad un incrocio dei dati anche da altre fonti al fine di operare con un procedura vicina all' MCA.

Per cui i prezzi rilevati attendibili si avvicinano ad una base di € 700,00 al mq.

8.2 Fonti di informazione:

Comune di Castelbaldo;
 Agenzia delle Entrate di Padova/Este
 Agenzia del Territorio di Padova

8.3 Valutazione corpi:**A-ABITAZIONE. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.850,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	112,00	€ 700,00	€ 78.400,00
ripostigli accessori	9,50	€ 700,00	€ 6.650,00
accessori esterni	9,00	€ 200,00	€ 1.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.850,00
Valore Finale			€ 86.850,00
Valore corpo			€ 86.850,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 86.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.850,00



B-GARAGE. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage esterno	13,00	€ 400,00	€ 5.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.200,00
Valore Finale			€ 5.200,00
Valore corpo			€ 5.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.200,00

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	Abitazione di tipo economico [A3]	130,50	€ 86.850,00	€ 86.850,00
B-GARAGE	Abitazione di tipo economico [A3]	13,00	€ 5.200,00	€ 5.200,00
TOTALE VALORE IMMOBILE				€ 92.050,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) **€ -13.807,50**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ -5.000,00**

Costi di cancellazione oneri e formalità:
pessimo stato di manutenzione **€ 0,00**
€ -8.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

€ 65.242,50

PREZZO ARROTONDATO DELLA VENDITA ALL'ASTA**€ 65.000,00**

Data generazione:
15-10-2025

Si allegano:

- Visure ipocatastali;
- Documentazione urbanistica/edilizia
- Albo Foto-

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Areggi

