

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PENELOPE SPV SRL**

contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. E.I. n. 60/2024 + E.I. n. 62/2025
data udienza: 20-06-2025 ore 09.00

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

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: Ing. Leonardo Bonato
Codice fiscale: BNTRLRD60R27E320B
Partita IVA: 00816010292
Studio in: Via Mons. Filippo Pozzato 37 - 45011 Adria
Telefono: 0426 42482
Fax: 0426 42482
Email: ing.leonardo.bonato@gmail.com
Pec: bonato.leonardo@ingpec.eu



Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

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

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: - Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per



l'acquirente, concernenti: - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio); nonchè le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonchè per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, conchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli. 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di



ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonchè di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.



Beni in Piacenza d'Adige (**Padova**)
via Badia n. 1077 (n. civico comunale 1123)

Lotto: Unico

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

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

NOTA 1: l'unica area cortiliva comune ai corpi A, B e C è identificata nell'elenco subalterni al catasto urbano con due numeri distinti: sub. 1 e sub. 6; il sub. 1 avrebbe dovuto, invece, essere soppresso e dovrebbe comparire il solo sub. 6.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A:

Abitazione di tipo civile [A/2] sita in Comune di Piacenza d'Adige (PD), CAP: 35040, via Badia n. 1077 (n. civico comunale 1123)

Quota e tipologia del diritto:

65/75 di [redacted] (esecutata) – proprietà

2/75 di [redacted] (esecutata) – proprietà

2/75 di [redacted] (esecutata) – proprietà

2/75 di [redacted] (esecutata) – proprietà

2/75 di [redacted] (esecutato) – proprietà

2/75 di [redacted] (esecutato) – proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Piacenza d'Adige, foglio 17, particella 74, Ente urbano, superficie 6329 mq.

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Piacenza d'Adige, foglio 17, particella 74, subalterno n. 7, indirizzo via Badia n. 1077, piano terra-primo, categoria A/2, classe 2, consistenza 12,5 vani, rendita euro 1.129,75.

Confini:

- a Nord con: area cortiliva comune (m.n. 74, sub. 6) corrispondente a bene comune non censibile al m.n. 74, sub. 7 (corpo A), al m.n. 74, sub. 8 (corpo B), al m.n. 74, sub. 9 (corpo C) e al sub. 10 (non pignorato);
- a Est con: area cortiliva comune (m.n. 74, sub. 6) corrispondente a bene comune non censibile al m.n. 74, sub. 7 (corpo A), al m.n. 74, sub. 8 (corpo B), al m.n. 74, sub. 9 (corpo C) e al sub. 10 (non pignorato);
- a Sud: area cortiliva comune (m.n. 74, sub. 6) corrispondente a bene comune non censibile al m.n. 74, sub. 7 (corpo A), al m.n. 74, sub. 8 (corpo B), al m.n. 74, sub. 9 (corpo C) e al sub. 10 (non pignorato);
- a Ovest con: area cortiliva comune (m.n. 74, sub. 6) corrispondente a bene comune non censibile al m.n. 74, sub. 7 (corpo A), al m.n. 74, sub. 8 (corpo B), al m.n. 74, sub. 9 (corpo C) e al sub. 10 (non pignorato).



Per ulteriore informazione si precisano i confini dell'intero mappale 74:

- a Nord con: pubblica via (via Badia);
- a Est con: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 361) e terreni di altra proprietà (m.n. 366 e 79);
- a Sud con: terreno (m.n. 353) della stessa proprietà, ma non pignorato;
- a Ovest con: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 378) e terreno di altra proprietà (m.n. 377).

Note generali:

Vengono riscontrate le seguenti irregolarità di seguito riportate.

Il bene comune non censibile risulta indicato erroneamente anche con il m.n. 74 sub. 1 nell'elenco subalterni, mentre nell'elaborato planimetrico viene indicato correttamente il solo m.n. 74 sub. 6.

Sull'area (m.n. 74, sub. 6), comune anche a immobile non pignorato (m.n. 74, sub. 10), è presente un manufatto a un solo piano, di limitata consistenza e di scarsa qualità edilizia, coperto in lastre in fibrocemento datate, prossimo al confine e che, quindi, non rispetta la distanze minime dallo stesso; tale fabbricato è stato edificato in assenza di provvedimento autorizzativo e, quindi, senza la prescritta presentazione di un preventivo progetto unitario sull'intera area; il manufatto è da rimuovere.

Nell'elaborato planimetrico è assente l'indicazione di un accesso frontale al fabbricato.

Si rileva che il fabbricato è in realtà più corto in direzione nord-sud di circa 1 ml. rispetto a come viene rappresentato nella planimetria catastale.

Nella planimetria catastale non viene indicata la colonnina a sostegno del terrazzo a ovest.

Il muretto presente nel disimpegno verso sud a piano terra è più corto di circa 1,20 ml..

Nella taverna a piano terra è presente un muretto alto e largo circa 40 cm non indicato nella planimetria catastale.

La porta del w.c. a piano terra è spostata sulla stessa parete rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale.

Nella cantina a piano terra sono presenti due muretti non indicati nella planimetria catastale.

A piano primo i vani ingresso-soggiorno e pranzo hanno dimensioni diverse rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale; per questo motivo anche i vani adiacenti hanno difformità dimensionali.

La porta che collega il vano ingresso-soggiorno al vano pranzo è di dimensioni maggiori rispetto a quanto indicato in planimetria catastale.

A piano primo è presente una camera da letto adiacente al vano scale, indicata invece nella planimetria catastale come cucinino.

Nel vano scale a piano primo è presente un foro finestra non indicato nella planimetria catastale.

La superficie esterna della parete perimetrale est presenta due leggeri sfalsamenti mentre la planimetria catastale ne rappresenta uno solo.

È assente una parete e relativa porta nel corridoio a piano primo, indicata invece nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: presentazione di Pratica DOCFA, presso Agenzia del Territorio, con nuova planimetria catastale e nuovo elaborato planimetrico. Potrà essere necessaria la pratica PREGEO per regolarizzare nella mappa del catasto terreni le lievi difformità del contorno del fabbricato.

Non si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo B:

Stalla, scuderia, rimessa, autorimessa [C/6] sita in Comune di Piacenza d'Adige (PD), CAP: 35040, via Badia n. 1077 (n. civico comunale 1123)

Quota e tipologia del diritto:

65/75 di [redacted] (esecutata) – proprietà

2/75 di [redacted] (esecutata) – proprietà

2/75 di [redacted] (esecutata) – proprietà

2/75 di [redacted] (esecutata) – proprietà



2/75 di [REDACTED] (esecutato) – proprietà

2/75 di [REDACTED] (esecutato) – proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Piacenza d'Adige, foglio 17, particella 74, Ente urbano, superficie 6329 mq.

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Piacenza d'Adige, foglio 17, particella 74, subalterno n. 8, indirizzo via Badia n. 1077, piano terra, categoria C/6, classe 1, consistenza 63 mq., rendita euro 91,10.

Confini dell'unità:

- a Nord con: area cortiliva comune (m.n. 74, sub. 6) corrispondente a bene comune non censibile al m.n. 74, sub. 7 (corpo A), al m.n. 74, sub. 8 (corpo B), al m.n. 74, sub. 9 (corpo C) e al sub. 10 (non pignorato);
- a Est con: area cortiliva comune (m.n. 74, sub. 6) corrispondente a bene comune non censibile al m.n. 74, sub. 7 (corpo A), al m.n. 74, sub. 8 (corpo B), al m.n. 74, sub. 9 (corpo C) e al sub. 10 (non pignorato);
- a Sud: unità immobiliare della stessa proprietà (m.n. 74 sub. 9 – corpo C);
- a Ovest: parzialmente con area cortiliva comune (m.n. 74, sub. 6) corrispondente a bene comune non censibile al m.n. 74, sub. 7 (corpo A), al m.n. 74, sub. 8 (corpo B), al m.n. 74, sub. 9 (corpo C) e al sub. 10 (non pignorato) e parzialmente con unità immobiliare della stessa proprietà (m.n. 74 sub. 9 – corpo C).

Per ulteriore informazione si precisano i confini dell'intero mappale 74:

- a Nord con: pubblica via (via Badia);
- a Est con: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 361) e terreni di altra proprietà (m.n. 366 e 79);
- a Sud con: terreno (m.n. 353) della stessa proprietà, ma non pignorato;
- a Ovest con: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 378) e terreno di altra proprietà (m.n. 377).

Note generali:

Vengono riscontrate le seguenti irregolarità di seguito riportate.

Il bene comune non censibile risulta indicato erroneamente anche con il m.n. 74 sub. 1 nell'elenco subalterni, mentre nell'elaborato planimetrico viene correttamente il solo m.n. 74 sub. 6.

Sull'area (m.n. 74, sub. 6), comune anche a immobile non pignorato (m.n. 74, sub. 10), è presente un manufatto a un solo piano, di limitata consistenza e di scarsa qualità edilizia, coperto in lastre in fibrocemento datate, prossimo al confine e che, quindi, non rispetta la distanze minime dallo stesso; tale fabbricato è stato edificato in assenza di provvedimento autorizzativo e, quindi, senza la prescritta presentazione di un preventivo progetto unitario sull'intera area; il manufatto è da rimuovere.

Sono assenti porzioni di pareti a sud nel corpo B, indicate invece in planimetria catastale e, quindi, il corpo B è direttamente comunicante con parte del corpo C.

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

Non si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo C:

Magazzini e locali di deposito [C/2] sito in Comune di Piacenza d'Adige (PD), CAP: 35040, via Badia n. 1077 (n. civico comunale 1123)

Quota e tipologia del diritto:

65/75 di [REDACTED] (esecutata) – proprietà

2/75 di [REDACTED] (esecutata) – proprietà



2/75 di [REDACTED] (esecutata) – proprietà
[REDACTED]
2/75 di [REDACTED] (esecutata) – proprietà
[REDACTED]
2/75 di [REDACTED] (esecutato) – proprietà
[REDACTED]
2/75 di [REDACTED] (esecutato) – proprietà
[REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Piacenza d'Adige, foglio 17, particella 74, Ente urbano, superficie 6329 mq.

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Piacenza d'Adige, foglio 17, particella 74, subalterno n. 9, indirizzo via Badia n. 1077, piano terra, categoria C/2, classe 2, consistenza 99 mq., rendita euro 168,73.

Confini dell'unità:

- a Nord con: parzialmente con area cortiliva comune (m.n. 74, sub. 6) corrispondente a bene comune non censibile al m.n. 74, sub. 7 (corpo A), al m.n. 74, sub. 8 (corpo B), al m.n. 74, sub. 9 (corpo C) e al sub. 10 (non pignorato) e parzialmente unità immobiliare della stessa proprietà (m.n. 74 sub. 8 – corpo B);
- a Est con: parzialmente con area cortiliva comune (m.n. 74, sub. 6) corrispondente a bene comune non censibile al m.n. 74, sub. 7 (corpo A), al m.n. 74, sub. 8 (corpo B), al m.n. 74, sub. 9 (corpo C) e al sub. 10 (non pignorato) e parzialmente unità immobiliare della stessa proprietà (m.n. 74 sub. 8 – corpo B);
- a Sud con: area cortiliva comune (m.n. 74, sub. 6) corrispondente a bene comune non censibile al m.n. 74, sub. 7 (corpo A), al m.n. 74, sub. 8 (corpo B), al m.n. 74, sub. 9 (corpo C) e al sub. 10 (non pignorato);
- a Ovest con: area cortiliva comune (m.n. 74, sub. 6) corrispondente a bene comune non censibile al m.n. 74, sub. 7 (corpo A), al m.n. 74, sub. 8 (corpo B), al m.n. 74, sub. 9 (corpo C) e al sub. 10 (non pignorato).

Per ulteriore informazione si precisano i confini dell'intero mappale 74:

- a Nord con: pubblica via (via Badia);
- a Est con: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 361) e terreni di altra proprietà (m.n. 366 e 79);
- a Sud con: terreno (m.n. 353) della stessa proprietà, ma non pignorato;
- a Ovest con: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 378) e terreno di altra proprietà (m.n. 377).

Note generali:

Vengono riscontrate le seguenti irregolarità di seguito riportate.

Il bene comune non censibile risulta indicato erroneamente anche con il m.n. 74 sub. 1 nell'elenco subalterni, mentre nell'elaborato planimetrico viene correttamente il solo m.n. 74 sub. 6.

Sull'area (m.n. 74, sub. 6), comune anche a immobile non pignorato (m.n. 74, sub. 10), è presente un manufatto a un solo piano, di limitata consistenza e di scarsa qualità edilizia, coperto in lastre in fibrocemento datate, prossimo al confine e che, quindi, non rispetta la distanze minime dallo stesso; tale fabbricato è stato edificato in assenza di provvedimento autorizzativo e, quindi, senza la prescritta presentazione di un preventivo progetto unitario sull'intera area; il manufatto è da rimuovere.

Nella porzione di corpo C più ad est, sono assenti porzioni di pareti verso nord indicate invece in planimetria catastale e, quindi, parte del corpo C è direttamente comunicante con il corpo B.

Nel ricovero attrezzi è stata rilevata un'altezza media pari a 3,35, indicata invece pari a 2,80 ml. nella planimetria catastale.

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

Non si dichiara la conformità catastale.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da: un'unità immobiliare residenziale (corpo A), un'unità immobiliare destinata ad autorimessa (corpo B) e da un'unità immobiliare destinata a magazzino (corpo C) con relativa corte comune (anche ad altra unità immobiliare non oggetto del presente rapporto di stima).

Il corpo A è un fabbricato di forma pressoché regolare, costruito precedentemente il 1967 e oggetto di successivi interventi edilizi manutentivi, edificato su due piani fuori terra; il fabbricato è realizzato in muratura di laterizio; i solai sono in laterocemento; il tetto del fabbricato è a falde con copertura in tegole di cemento; il fabbricato esternamente è intonacato con finitura al "rustico" e tinteggiato.

L'accesso principale al corpo A avviene dall'area cortiliva comune sul fronte; è presente anche un accesso secondario sul retro.

L'area cortiliva comune è accessibile anche con veicoli direttamente dalla pubblica via (via Badia), non essendoci cancelli.

È presente anche un accesso pedonale prospiciente la pubblica via (via Badia) privo di cancello.

All'interno della superficie comune è presente una recinzione che separa l'area di stretta pertinenza dell'abitazione (corpo A) con la residua porzione di area cortiliva.

Il corpo B è parte di un fabbricato di forma irregolare (staccato dal fabbricato corrispondente al corpo A), costruito precedentemente il 1967 e oggetto di successivi interventi edilizi manutentivi, edificato su un piano fuori terra. L'unità è realizzata in muratura di blocchi di cemento; il solaio è in laterocemento (non intonacato all'intradosso); il tetto dell'unità è a falde con copertura in fibro cemento; il fabbricato esternamente è generalmente non intonacato e limitatamente intonacato ma non tinteggiato.

L'accesso al corpo B avviene dall'area cortiliva comune attraverso due portoni carrabili ad ante.

Il corpo C è parte di un fabbricato di forma irregolare (staccato dal fabbricato corrispondente al corpo A), costruito precedentemente il 1967 e oggetto di successivi interventi edilizi manutentivi, edificato su un piano fuori terra. L'unità è realizzata in muratura di blocchi di cemento; la struttura della copertura è in travi metalliche e il tetto dell'unità è a falde con copertura in fibro cemento; il fabbricato esternamente non è intonacato e non è tinteggiato.

L'accesso al corpo C avviene dall'area cortiliva comune attraverso un portone carrabile basculante e attraverso un portone carrabile ad ante.

Il corpo B è in comunicazione con parte del corpo C.

L'area cortiliva comune è destinata a camminamenti, percorsi, piazzali e cortile privato/giardino con presenza di alberi ad alto fusto e arbusti.

Si precisa che, inoltre, sull'area (m.n. 74, sub. 6), comune anche a immobile non pignorato (m.n. 74, sub. 10) è presente un manufatto a un solo piano, di limitata consistenza e di scarsa qualità edilizia, coperto in lastre in fibrocemento datate, prossimo al confine e che, quindi, non rispetta le distanze minime dallo stesso; tale fabbricato è stato edificato in assenza di provvedimento autorizzativo e, quindi, senza la prescritta presentazione di un preventivo progetto unitario sull'intera area; il manufatto è da rimuovere.

Sull'area cortiliva sono presenti materiali da rimuovere (a sud-ovest).

La porzione sud-est dell'area cortiliva comune è destinata a seminativo.

L'area cortiliva comune è delimitata generalmente da recinzioni in muretti in pietra e limitatamente da recinzioni in cls.

Caratteristiche zona: periferica-normale.

Area urbanistica: residenziale; la zona è a traffico prevalentemente locale (anche se la presenza del vicino casello autostradale e dell'area di servizio sul fronte opposto ai beni oggetto di stima rende il traffico sostenuto limitatamente a brevi periodi) con insufficiente dotazione di parcheggi pubblici.

La zona è provvista degli essenziali servizi di urbanizzazione primaria.

Nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi:

il centro amministrativo (municipio) del Comune di Piacenza d'Adige dista 1,5 km. circa;

il centro di Piacenza d'Adige dista 26 km circa da Rovigo (RO);

il centro di Piacenza d'Adige dista 50 km. circa da Padova (PD);

il centro di Piacenza d'Adige dista 57 km. circa da Vicenza (VI);

il centro di Piacenza d'Adige dista 8 km. circa da Badia Polesine (RO);

il centro di Piacenza d'Adige dista 10 km. circa da Lendinara (RO);

il centro di Piacenza d'Adige dista 16 km. circa da Este (PD).



Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e produttive.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale n. 434 Transpolesana a circa 9 km., Strada Regionale n. 88 a circa 10 km., Strada Provinciale n. 91 prospiciente, casello autostradale Autostrada A31 - Valdastico a circa 500 km.

Servizi offerti dalla zona: Nel Comune di Piacenza d'Adige (Comune di circa 1.200 abitanti) sono presenti: sede principale municipale a circa 1,50 km., verde pubblico, verde attrezzato e attrezzature sportive (campi sportivi), scuole dell'infanzia, primarie di primo grado, edificio di culto.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo A:

Abitazione di tipo civile [A/2] sita in Comune di Piacenza d'Adige (PD), CAP: 35040, via Badia n. 1077 (n. civico comunale 1123)

Occupato da:

Al momento l'immobile risulta occupato da:

[REDACTED]

Identificativo corpo B:

Stalla, scuderia, rimessa, autorimessa [C/6] sita in Comune di Piacenza d'Adige (PD), CAP: 35040, via Badia n. 1077 (n. civico comunale 1123)

Occupato da:

Al momento l'immobile risulta occupato da:

[REDACTED]

Identificativo corpo C:

Magazzini e locali di deposito [C/2] sito in Comune di Piacenza d'Adige (PD), CAP: 35040, via Badia n. 1077 (n. civico comunale 1123)

Occupato da:

Al momento l'immobile risulta occupato da:

[REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

– Nessuna.

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

– Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

– Nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

– Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

– Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO - S.P.A. contro [REDACTED]

[REDACTED]



██████████ (debitore non datore di ipoteca) a firma del Notaio Alessandro Wurzer, in data 03/12/2007, repertorio 86329/14770, iscritta a Este in data 07/12/2007, ai numeri Reg. Gen. 8254 Reg. Part. 2050, importo totale ipoteca € 300.000,00 di cui € 150.000,00 per capitale, della durata di 7 anni, con tasso d'interesse annuo 6,7%;

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, a favore di ██████████ contro ██████████ atto giudiziario del Tribunale di Padova sez. distaccata di Este, in data 12/04/2012, repertorio 364/2012, iscritta a Este in data 21/03/2013, ai numeri Reg. Gen. 1688 Reg. Part. 194, importo totale ipoteca € 30.000,00 di cui € 17.550,00 per capitale, con tasso d'interesse annuo n/d; *NOTA: si precisa che nell'iscrizione è presente anche un'unità immobiliare non oggetto del presente rapporto di valutazione in quanto non oggetto di pignoramento*, conseguentemente viene cancellata l'iscrizione solo limitatamente ai beni oggetto di pignoramento trattato dal presente rapporto di valutazione;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOCIETA' COOPERATIVA contro ██████████ ██████████ atto giudiziario del Giudice di Pace di Rovigo, in data 03/02/2016, repertorio 117/2016, iscritta a Este in data 22/02/2016, ai numeri Reg. Gen. 728 Reg. Part. 99, importo totale ipoteca € 5.500,00 di cui € 3.038,38 per capitale, con tasso d'interesse annuo 10,313%; *NOTA: si precisa che nell'iscrizione è presente anche un'unità immobiliare non oggetto del presente rapporto di valutazione in quanto non oggetto di pignoramento*, conseguentemente viene cancellata l'iscrizione solo limitatamente ai beni oggetto di pignoramento trattato dal presente rapporto di valutazione;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOCIETA' COOPERATIVA contro ██████████ ██████████ atto giudiziario del Tribunale di Rovigo, in data 07/03/2016, repertorio 209/2016, iscritta a Este in data 17/03/2016, ai numeri Reg. Gen. 1146 Reg. Part. 167, importo totale ipoteca € 20.000,00 di cui € 24.348,89 per capitale, con tasso d'interesse annuo n/d; *NOTA 1: Si segnala l'anomalia dell'importo totale inferiore all'importo per capitale; NOTA 2: si precisa che nell'iscrizione è presente anche un'unità immobiliare non oggetto del presente rapporto di valutazione in quanto non oggetto di pignoramento*, conseguentemente viene cancellata l'iscrizione solo limitatamente ai beni oggetto di pignoramento trattato dal presente rapporto di valutazione.

4.2.1.1 Annotazioni a iscrizioni:

- Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione del 17/05/2024 a favore di PENELOPE SPV S.R.L. contro ██████████ ██████████ – Reg. Gen. 2769 Reg. Part. 2004 Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Rovigo, Repertorio n. 820 del 12/03/2024; atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;
- Trascrizione del 07/05/2025 a favore di PENELOPE SPV S.R.L. contro ██████████ ██████████ ██████████ – Reg. Gen. 2580 Reg. Part. 1870 Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Rovigo, Repertorio n. 1010 del 21/04/2025; atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Nessuna.



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

Presso il Comune di Piacenza d'Adige non sono stati rinvenuti elaborati grafici e documenti autorizzativi relativi agli immobili; le difformità catastali in precedenza evidenziate al punto 1 del corpo A possono, quindi, essere considerate anche difformità edilizie.

Si precisa che, inoltre, sull'area (m.n. 74, sub. 6), comune anche a immobile non pignorato (m.n. 74, sub. 10) è presente un manufatto a un solo piano, di limitata consistenza e di scarsa qualità edilizia, coperto in lastre in fibrocemento datate, prossimo al confine e che, quindi, non rispetta la distanze minime dallo stesso; tale fabbricato è stato edificato in assenza di provvedimento autorizzativo e, quindi, senza la prescritta presentazione di un preventivo progetto unitario sull'intera area; per questo motivo viene valutata la sua demolizione.

per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Identificativo corpo B:

Presso il Comune di Piacenza d'Adige non sono stati rinvenuti elaborati grafici e documenti autorizzativi relativi agli immobili; le difformità catastali in precedenza evidenziate al punto 1 del corpo B possono, quindi, essere considerate anche difformità edilizie.

Si precisa che, inoltre, sull'area (m.n. 74, sub. 6), comune anche a immobile non pignorato (m.n. 74, sub. 10) è presente un manufatto a un solo piano, di limitata consistenza e di scarsa qualità edilizia, coperto in lastre in fibrocemento datate, prossimo al confine e che, quindi, non rispetta la distanze minime dallo stesso; tale fabbricato è stato edificato in assenza di provvedimento autorizzativo e, quindi, senza la prescritta presentazione di un preventivo progetto unitario sull'intera area; per questo motivo viene valutata la sua demolizione.

per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Identificativo corpo C:

Presso il Comune di Piacenza d'Adige non sono stati rinvenuti elaborati grafici e documenti autorizzativi relativi agli immobili; le difformità catastali in precedenza evidenziate al punto 1 del corpo C possono, quindi, essere considerate anche difformità edilizie.

Si precisa che, inoltre, sull'area (m.n. 74, sub. 6), comune anche a immobile non pignorato (m.n. 74, sub. 10) è presente un manufatto a un solo piano, di limitata consistenza e di scarsa qualità edilizia, coperto in lastre in fibrocemento datate, prossimo al confine e che, quindi, non rispetta la distanze minime dallo stesso; tale fabbricato è stato edificato in assenza di provvedimento autorizzativo e, quindi, senza la prescritta presentazione di un preventivo progetto unitario sull'intera area; per questo motivo viene valutata la sua demolizione.

per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

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

Strumento urbanistico vigente:	P.R.G./P.A.T./P.I.
Piano Regolatore Generale/P.I.:	Zona C1 Speciali (Parti del territorio a carattere prevalentemente residenziale in contesto ambientale non urbano). Nella parte più a sud è indicata una zona "ad elevata naturalità" che, però, non implica alcun vincolo urbanistico/ambientale
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	



Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI (Notaio Cardarelli del 28/07/2000)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Parte dell'area comune (m.n. 74, sub. 6) corrispondente ad una superficie di circa mq. 356, accessibile dalla strada, dovrà essere destinata ad uso pubblico, con realizzazione delle opere per parcheggio e verde pubblico a cura e spese del proprietario dell'erigendo fabbricato corrispondente al m.n. 74, sub. 10, a ultimazione dei lavori sullo stesso. L'ulteriore volume da realizzare sull'area comune (m.n. 74, sub. 6) pari a 600 mc. potrà essere edificato previa presentazione di un progetto unitario presso il Comune.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,76 mc/mq (repertorio normativo del P.I. del Comune di Piacenza d'Adige)
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	7,50 ml. (art. 10.3 delle N.T.O. del P.I. del Comune di Piacenza d'Adige)
Volume massimo ammesso:	Complessivamente 600 mc. in più rispetto al volume esistente sull'area comune, previo progetto unitario.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	600 mc.
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il P.R.G.:	SI per la coerenza dell'insediamento esistente con le vigenti disposizioni urbanistiche del P.R.G./P.A.T./P.I. di Piacenza d'Adige (zona C1 Speciali). NO per le irregolarità descritte al punto 7.1 (conformità edilizia).
Note:	

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

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

Strumento urbanistico vigente:	P.R.G./P.A.T./P.I.
Piano Regolatore Generale/P.I.:	Zona C1 Speciali (Parti del territorio a carattere prevalentemente residenziale in contesto ambientale non urbano). Nella parte più a sud è indicata una zona "ad elevata naturalità" che, però, non implica alcun vincolo urbanistico/ambientale
Immobile soggetto a convenzione:	
Se si, di che tipo?	



Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Parte dell'area comune (m.n. 74, sub. 6) corrispondente ad una superficie di circa mq. 356, accessibile dalla strada, dovrà essere destinata ad uso pubblico, con realizzazione delle opere per parcheggio e verde pubblico a cura e spese del proprietario dell'erigendo fabbricato corrispondente al m.n. 74, sub. 10, a ultimazione dei lavori sullo stesso. L'ulteriore volume da realizzare sull'area comune (m.n. 74, sub. 6) pari a 600 mc. potrà essere edificato previa presentazione di un progetto unitario presso il Comune.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,76 mc/mq (repertorio normativo del P.I. del Comune di Piacenza d'Adige)
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	7,50 ml. (art. 10.3 delle N.T.O. del P.I. del Comune di Piacenza d'Adige)
Volume massimo ammesso:	Complessivamente 600 mc. in più rispetto al volume esistente sull'area comune, previo progetto unitario.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	600 mc.
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il P.R.G.:	SI per la coerenza dell'insediamento esistente con le vigenti disposizioni urbanistiche del P.R.G./P.A.T./P.I. di Piacenza d'Adige (zona C1 Speciali). NO per le irregolarità descritte al punto 7.1 (conformità edilizia).
Note:	

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

Magazzini e locali di deposito [C/2] - corpo C

Strumento urbanistico vigente:	P.R.G./P.A.T./P.I.
Piano Regolatore Generale/P.I.:	Zona C1 Speciali (Parti del territorio a carattere prevalentemente residenziale in contesto ambientale non urbano). Nella parte più a sud è indicata una zona "ad elevata naturalità" che, però, non implica alcun vincolo urbanistico/ambientale
Immobile soggetto a convenzione:	



Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Parte dell'area comune (m.n. 74, sub. 6) corrispondente ad una superficie di circa mq. 356, accessibile dalla strada, dovrà essere destinata ad uso pubblico, con realizzazione delle opere per parcheggio e verde pubblico a cura e spese del proprietario dell'erigendo fabbricato corrispondente al m.n. 74, sub. 10, a ultimazione dei lavori sullo stesso. L'ulteriore volume da realizzare sull'area comune (m.n. 74, sub. 6) pari a 600 mc. potrà essere edificato previa presentazione di un progetto unitario presso il Comune.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,76 mc/mq (repertorio normativo del P.I. del Comune di Piacenza d'Adige)
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	7,50 ml. (art. 10.3 delle N.T.O. del P.I. del Comune di Piacenza d'Adige)
Volume massimo ammesso:	Complessivamente 600 mc. in più rispetto al volume esistente sull'area comune, previo progetto unitario.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	600 mc.
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il P.R.G.:	SI per la coerenza dell'insediamento esistente con le vigenti disposizioni urbanistiche del P.R.G./P.A.T./P.I. di Piacenza d'Adige (zona C1 Speciali). NO per le irregolarità descritte al punto 7.1 (conformità edilizia).
Note:	

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

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

La presente unità immobiliare oggetto di perizia (corpo A) è un'unità immobiliare residenziale con relativa corte comune al corpo B (garage), al corpo C (magazzino) e ad unità immobiliare (di altra proprietà, corrispondente al sub. 10, non oggetto di pignoramento). Il corpo A è un fabbricato di forma pressoché regolare, costruito precedentemente il 1967 e oggetto di successivi interventi edilizi manutentivi, edificato su due piani fuori terra; il fabbricato è realizzato in muratura di laterizio; i solai



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: finestre e porte finestre con singola e doppia anta a battente ; materiale: legno e vetro singolo ; protezione: inferriate metalliche a piano terra ; balconi in legno a piano primo; condizioni: insufficienti
Porte interne	tipologia: singola anta a battente ; materiale: legno e legno e vetro ; condizioni: appena sufficienti
Portoncino d'ingresso frontale a piano primo	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: legno ; condizioni: insufficienti
Portoncino sul retro a piano terra	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: legno ; condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio ; rivestimento: intonaco finito al rustico tinteggiato, colonne portico in pietra naturale ; condizioni: sufficienti anche se insufficienti in alcune zone circoscritte
Pareti interne	materiale: muratura in laterizio ; rivestimento: generalmente carta da parati (piano primo), parzialmente intonaco finito al rustico e tinteggiato (piano terra), mattoni faccia a vista e pietra naturale (piano terra) ; condizioni: sufficienti anche se localmente insufficienti
Rivestimento pareti bagno	materiale: piastrelle in ceramica ; condizioni: appena sufficienti
Rivestimento pareti cucina	materiale: parzialmente piastrelle in ceramica ; condizioni: sufficienti
Pavim. interna	materiale: parzialmente ceramica (piano terra e alcuni vani a piano primo), parzialmente in parquet (la prevalenza dei vani a piano primo) ; condizioni: mediamente sufficienti
Pavim. portico	materiale: lastre di porfido ad opera incerta ; condizioni: appena sufficienti
Pavim. esterna (area cortiliva comune)	materiale: lastre di porfido ad opera incerta, ghiaia, battuto cementizio e area verde, ghiaio lavato ; condizioni: parzialmente più che sufficienti e parzialmente insufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cemento ; condizioni: appena sufficienti
Scala interna	tipologia: a rampe , struttura: cls ; materiale di rivestimento: marmo ; servoscala: assente ; condizioni: sufficienti
Scala di accesso a portico	tipologia: a rampa , struttura: cls ; materiale di rivestimento: pietra naturale ; servoscala: assente ; condizioni: sufficienti
Recinzioni comuni	tipologia: muro di cinta in pietra naturale e limitatamente in blocchi di cemento ; condizioni: sufficienti
Cancello pedonale	assente
Cancello carrabile	assente



Lattoneria	tipologia: grondaie e pluviali ; materiale: lamiera metallica ; condizioni: insufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia e parzialmente a vista ; condizioni: appena sufficienti da sottoporre a verifica per normalizzazione ; conformità: non sono state visionate dichiarazioni di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia e parzialmente a vista (presenza di boiler elettrico) , alimentazione: da rete comunale ; condizioni: appena sufficienti da sottoporre a verifica per normalizzazione ; conformità: non sono state acquisite dichiarazioni di conformità
Termico	tipologia: autonomo ; caldaia: a basamento , alimentazione: gasolio (con serbatoio esterno e interno) ; diffusori: ghisa ; condizioni: insufficienti da sottoporre a verifica per normalizzazione ; conformità: non sono state visionate dichiarazioni di conformità
Gas	non si è rilevata la presenza
Climatizzazione	sono presenti n. 2 split: n. 1 split non efficiente ; n. 1 split appena sufficiente da sottoporre a verifica per normalizzazione
Video/citofonico	assente
Telefonico	Solo predisposizione del collegamento alla rete
Televisivo	assente
Fognario	tipologia: rete di smaltimento acque reflue con recapito finale incerto ; condizioni: da sottoporre a verifica per normalizzazione ; conformità: non è stata fornita/reperita (perché non presente tra i documenti comunali) l'autorizzazione allo scarico

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione (piano primo)	Sup. lorda di pavimento	182,00	1,00	182,00
abitazione (piano terra)	Sup. lorda di pavimento	176,00	0,80	140,80
portico (piano primo)	Sup. lorda di pavimento	28,00	0,40	11,20
terrazzi (piano primo)	Sup. lorda di pavimento	20,00	0,25	5,00
Totale	Sup. lorda di pavimento	406,00	/	339,00



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

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un'unità immobiliare destinata a garage a piano terra. L'unità è parte di un fabbricato di forma irregolare (staccato dal fabbricato nel quale insiste il corpo A), costruito precedentemente nel 1967 e oggetto di successivi interventi edilizi manutentivi, edificato su un piano fuori terra. L'unità è realizzata in muratura di blocchi di cemento; il solaio è in laterocemento (non intonacato all'intradosso); il tetto dell'unità è a falde con copertura in fibro cemento; il fabbricato esternamente è generalmente non intonacato e limitatamente intonacato ma non tinteggiato; internamente risulta intonacato e tinteggiato.

L'accesso al corpo B avviene dall'area cortiliva comune attraverso due portoni carrabili ad ante.

L'area cortiliva comune è destinata a cortile e camminamenti con presenza di alberi ad alto fusto e arbusti. Sull'area cortiliva sono presenti manufatti non regolari da rimuovere.

All'interno della superficie comune è presente una recinzione che separa l'area di stretta pertinenza dell'abitazione (corpo A) con la residua porzione di area cortiliva.

L'area cortiliva comune è accessibile anche con veicoli direttamente dalla pubblica via (via Badia), non essendoci cancelli.

L'area cortiliva comune è destinata a camminamenti, percorsi, piazzali e cortile privato/giardino con presenza di alberi ad alto fusto e arbusti.

Si precisa che, inoltre, sull'area (m.n. 74, sub. 6), comune anche a immobile non pignorato (m.n. 74, sub. 10), è presente un manufatto a un solo piano, di limitata consistenza e di scarsa qualità edilizia, coperto in lastre in fibrocemento datate, prossimo al confine e che, quindi, non rispetta le distanze minime dallo stesso; tale fabbricato è stato edificato in assenza di provvedimento autorizzativo e, quindi, senza la prescritta presentazione di un preventivo progetto unitario sull'intera area; il manufatto è da rimuovere.

Sull'area cortiliva sono presenti materiali da rimuovere (a sud-ovest).

La porzione sud-est dell'area cortiliva comune è destinata a seminativo.

L'area cortiliva comune è delimitata generalmente da recinzioni in muretti in pietra e limitatamente da recinzioni in cls.

L'unità è composta da: un vano destinato a garage e n. 2 ripostigli. Il corpo B è in comunicazione con parte del corpo C.

Nell'unità è stata rilevata un'altezza pari a 2,81 ml..

È presente il solo impianto elettrico.

La superficie è complessivamente di circa mq. **72**.

Quota e tipologia del diritto:

65/75 di [redacted] (esecutata) – proprietà

2/75 di [redacted] (esecutata) – proprietà

2/75 di [redacted] (esecutata) – proprietà

2/75 di [redacted] (esecutata) – proprietà

2/75 di [redacted] (esecutato) – proprietà

2/75 di [redacted] (esecutato) – proprietà

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde**; materiale: **struttura in fibrocemento**;
condizioni: **appena sufficienti**



Solai	tipologia: struttura laterizio ; condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura in blocchi di cemento ; condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi	tipologia: fissa o con ante a battente ; materiale: metallo e vetro singolo ; protezione: assente ; materiale protezione: assente ; condizioni: generalmente sufficienti, ma un serramento insufficiente (vetri rotti)
Porte interne	tipologia: singola anta a battente ; materiale: legno ; condizioni: appena sufficienti
Portoni	tipologia: doppia anta battente ; materiale: metallo e vetro singolo ; condizioni: appena sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura in blocchi di cemento ; rivestimento: blocchi a vista, intonaco tinteggiato (solo porzione nord) ; condizioni: appena sufficienti, ma localmente insufficienti
Pareti interne	materiale: muratura in blocchi di cemento ; rivestimento: intonaco tinteggiato ; condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto cementizio ; condizioni: sufficienti
Pavim. esterna (area cortiliva comune)	materiale: lastre di porfido ad opera incerta, ghiaia, battuto cementizio e area verde, ghiaino lavato ; condizioni: parzialmente più che sufficienti e parzialmente insufficienti
Manto di copertura	materiale: fibrocemento ; condizioni: insufficienti
Recinzioni comuni	tipologia: muro di cinta in pietra naturale e limitatamente in blocchi di cemento ; condizioni: sufficienti
Cancello pedonale	assente
Cancello carrabile	assente
Lattoneria	tipologia: grondaie e pluviali ; materiale: lamiera metallica ; condizioni: insufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: a vista ; condizioni: appena sufficienti da sottoporre a verifica per normalizzazione ; conformità: non sono state visionate dichiarazioni di conformità
Idrico	assente
Termico	assente
Gas	assente
Climatizzazione	assente



Video/citofonico	assente
Telefonico	assente
Televisivo	assente
Fognario	assente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage (piano terra)	Sup. lorda di pavimento	72,00	1,00	72,00
Totale	Sup. lorda di pavimento	72,00	/	72,00

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C/2] – corpo C**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un'unità immobiliare destinata a magazzino a piano terra. L'unità è parte di un fabbricato di forma irregolare (staccato dal fabbricato nel quale insiste il corpo A), costruito precedentemente il 1967 e oggetto di successivi interventi edilizi manutentivi, edificato su un piano fuori terra. L'unità è realizzata in muratura di blocchi di cemento; la struttura della copertura è in travi metalliche e il tetto dell'unità è a falde con copertura in fibro cemento; il fabbricato esternamente non è intonacato e non tinteggiato, mentre internamente è in parte intonacato e tinteggiato.

L'accesso al corpo C avviene dall'area cortiliva comune attraverso un portone carrabile basculante e attraverso un portone carrabile ad ante.

L'area cortiliva comune è destinata a camminamenti, percorsi, piazzali e cortile privato/giardino con presenza di alberi ad alto fusto e arbusti.

All'interno della superficie comune è presente una recinzione che separa l'area di stretta pertinenza dell'abitazione (corpo A) con la residua porzione di area cortiliva.

L'area cortiliva comune è accessibile anche con veicoli direttamente dalla pubblica via (via Badia), non essendoci cancelli.

L'area cortiliva comune è destinata a camminamenti, percorsi, piazzali e cortile privato/giardino con presenza di alberi ad alto fusto e arbusti.

Si precisa che, inoltre, sull'area (m.n. 74, sub. 6), comune anche a immobile non pignorato (m.n. 74, sub. 10), è presente un manufatto a un solo piano, di limitata consistenza e di scarsa qualità edilizia, coperto in lastre in fibrocemento datate, prossimo al confine e che, quindi, non rispetta le distanze minime dallo stesso; tale fabbricato è stato edificato in assenza di provvedimento autorizzativo e, quindi, senza la prescritta presentazione di un preventivo progetto unitario sull'intera area; il manufatto è da rimuovere.

Sull'area cortiliva sono presenti materiali da rimuovere (a sud-ovest).

La porzione sud-est dell'area cortiliva comune è destinata a seminativo.

L'area cortiliva comune è delimitata generalmente da recinzioni in muretti in pietra e limitatamente da recinzioni in cls.

L'unità è composta da: un vano destinato a magazzino e da un ricovero attrezzi. Il ricovero attrezzi è in comunicazione con parte del corpo B.

Nell'unità è stata rilevata un'altezza media pari a 3,35 nel ricovero attrezzi ml. e un'altezza pari a 2,80 ml. nel magazzino.

È presente il solo impianto elettrico.

La superficie è complessivamente di circa mq. **110**.



Quota e tipologia del diritto:

65/75 di [redacted] (esecutata) – proprietà
 [redacted]
 2/75 di [redacted] (esecutata) – proprietà
 [redacted]
 2/75 di [redacted] (esecutata) – proprietà
 [redacted]
 2/75 di [redacted] (esecutata) – proprietà
 [redacted]
 2/75 di [redacted] (esecutato) – proprietà
 [redacted]
 2/75 di [redacted] (esecutato) – proprietà
 [redacted]

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde**; materiale: **struttura parzialmente in travetti metallici (ricovero attrezzi) e parzialmente in legno (magazzino)**; condizioni: **appena sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura in blocchi di cemento**; condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi tipologia: **fissa o con ante a battente**; materiale: **metallo e vetro singolo**; protezione: **assente**; materiale protezione: **assente**; condizioni: **generalmente sufficienti, ma un serramento insufficiente (vetri rotti)**

Porte interne assenti

Portoni tipologia: **singola anta basculante e due ante a battente**; materiale: **lamiera non verniciata non coibentata (magazzino), lamiera non verniciata su telaio metallico (ricovero attrezzi)**; condizioni: **appena sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura in blocchi di cemento**; rivestimento: **blocchi a vista**; condizioni: **appena sufficienti ma localmente insufficienti**

Pareti interne materiale: **muratura in blocchi di cemento**; rivestimento: **blocchi di cemento a vista (magazzino) e intonaco tintecciato (ricovero attrezzi)**; condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **battuto cementizio**; condizioni: **sufficienti**

Pavim. esterna (area cortiliva comune) materiale: **lastre di porfido ad opera incerta, ghiaia, battuto cementizio e area verde, ghiaino lavato**; condizioni: **parzialmente più che sufficienti e parzialmente insufficienti**

Manto di copertura materiale: **fibrocemento**; condizioni: **insufficienti**

Recinzioni comuni tipologia: **muro di cinta in pietra naturale e limitatamente in blocchi di cemento**; condizioni: **sufficienti**

Cancello pedonale assente



Cancello carrabile	assente
Lattoneria	assente
Impianti:	
Elettrico	tipologia: a vista ; condizioni: insufficienti da sottoporre a verifica per normalizzazione ; conformità: non sono state visionate dichiarazioni di conformità
Idrico	assente
Termico	assente
Gas	assente
Climatizzazione	assente
Video/citofonico	assente
Telefonico	assente
Televisivo	assente
Fognario	assente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino (piano terra)	Sup. lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
Totale	Sup. lorda di pavimento	110,00	/	110,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dei fabbricati e delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al P.I. vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione, dotazione di impianti tecnologici, grado di finitura). Nella ricerca del più probabile valore commerciale si è proceduto alla valutazione secondo il metodo della stima sintetica basata sul raffronto con gli immobili di caratteristiche simili, presenti nella zona, e si è assunto il metro quadrato come valore unitario di riferimento. Si è tenuto conto della quota parte di bene comune non censibile corrispondente all'area scoperta (comune anche al m.n. 74, sub. 10, non pignorato) che possiede una potenzialità edificatoria pur essendo soggetta alle limitazioni urbanistiche, derivanti dalle pattuizioni sopra descritte; si ricorda che, per definizione, il bene comune non censibile è utilizzabile (per il passaggio di mezzi e sottoservizi) da tutti gli immobili ad esso collegati.

Si è attribuito al corpo A il valore unitario specifico di 450 €/mq.

Si è attribuito al corpo B il valore unitario specifico di 200 €/mq.

Si è attribuito al corpo C il valore unitario specifico di 150 €/mq.



8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:

corpo	Immobile	Sup. lorda	Sup. Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	406,00	339,00	152.550,00	152.550,00
B	Garage	72,00	72,00	14.400,00	14.400,00
C	Magazzino	110,00	110,00	16.500,00	16.500,00
				183.450,00	183.450,00

Valore abitazione (A) deriva da Sup. equivalente 339,00 mq. × 450,00 €/mq. = € **152.550,00**

Valore garage (B) deriva da Sup. equivalente 72,00 mq. × 200,00 €/mq. = € **14.400,00**

Valore magazzino (C) deriva da Sup. equivalente 110,00 mq. × 150,00 €/mq. = € **16.500,00**

8.4 Adeguali e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% (CORPO A) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 22.882,50
Spese tecniche e amministrative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (CORPO A):	€ 3.500,00
Riduzione del valore del 15% (CORPO B) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 2.160,00
Spese tecniche e amministrative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (CORPO B):	€ 1.500,00
Riduzione del valore del 15% (CORPO C) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 2.475,00
Spese tecniche e amministrative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (CORPO C):	€ 1.500,00
Spese per oneri di demolizione manufatto non sanabile (con trasporto in discarica del materiale di risulta)	€ 4.500,00
Spese per rimozione materiale e trasporto in discarica	€ 2.000,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **142.932,50**

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO A: € **143.000,00**

Allegati:

- 1) documentazione ipotecaria – atto di compravendita – dichiarazione di successione
- 2) documentazione catastale
- 3) documentazione urbanistica
- 4) pratiche edilizie reperite presso il Comune di Piacenza d'Adige
- 5) documentazione fotografica

Data generazione:
16-06-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Leonardo Bonato

