

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **139/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-02-2024 ore 09:45

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: BNTLRD60R27E320B
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 inadeguati. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario. 1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell' inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: - Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese



condominali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio); nonchè le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta 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 insolite (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 procedente; 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 procedente 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 procedente, 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 Casale di Scodosia (Padova)
via Altaura Vallarana n. 2836/C

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A:

Abitazione di tipo popolare [A/4] sita in Comune di Casale di Scodosia (PD), CAP: 35040, via Altaura Vallarana n. 2836/C

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] – Piena proprietà [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Casale di Scodosia, foglio 17, particella 438, Ente urbano, superficie 80 mq.

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Casale di Scodosia, foglio 17, particella 438, subalterno n. 2, indirizzo via Altaura Vallarana, piano terra-primi, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita euro 216,14.

Confini:

- a Nord con: unità immobiliare di altra proprietà (m.n. 438 sub. 3 graffato al m.n. 103 sub. 6);
- a Sud con: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 121);
- a Est con: corte (m.n. 118) soggetta di fatto a servitù a favore delle unità oggetto di esecuzione (corpo A e corpo B) e di unità immobiliari di altre proprietà;
- a Ovest con: unità immobiliare di altra proprietà (m.n. 438 sub. 3 graffato al m.n. 103 sub. 6) e area urbana di altra proprietà (m.n. 485).

Per ulteriore informazione si precisano i confini del mappale 438:

- a Nord con: corte (m.n. 118) soggetta di fatto a servitù a favore delle unità oggetto di esecuzione (corpo A e corpo B) e di unità immobiliari di altre proprietà;
- a Sud con: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 121);
- a Est con: corte (m.n. 118) soggetta di fatto a servitù a favore delle unità oggetto di esecuzione (corpo A e corpo B) e di unità immobiliari di altre proprietà;
- a Ovest con: fabbricato di altra proprietà (m.n. 103) e area urbana di altra proprietà (m.n. 485).

Note generali:

Vengono riscontrate le seguenti irregolarità:

Non è indicato il numero civico nei documenti catastali; il numero civico è il n. 2836/C.

L'elaborato planimetrico è graficamente impreciso.

Si è rilevato che il disimpegno, indicato in planimetria catastale, risulta assente.

Il foro indicato in planimetria catastale come porta di ingresso è in realtà una finestra.

La finestra più a sud della cucina a piano terra, indicata in planimetria catastale, è in realtà la porta di ingresso.

La parete che separa la cucina dalla camera a piano terra è un muretto "basso", indicato invece come parete divisoria nella planimetria catastale.

La finestra del vano scala, indicata in planimetria catastale, risulta chiusa all'esterno, ma all'interno è ancora presente il serramento.



Nell'angolo nord-ovest della cucina è assente una colonna indicata invece in planimetria catastale.
Nell'angolo nord-ovest della camera più a nord è assente una colonna indicata invece in planimetria catastale.

Si sono rilevate altezze difformi nell'unità a piano terra: la cucina e la camera hanno un'altezza pari a circa 2,35 ml., diversa rispetto a quanto indicato in planimetria catastale (2,30 ml.); il bagno ha un'altezza pari a circa 2,20 ml. mentre in planimetria catastale non è indicata l'altezza.

Si sono rilevate altezze difformi nell'unità a piano primo: la camera più a sud ha un'altezza minima pari a 2,03 ml., diversa rispetto a quanto indicato in planimetria catastale (1,70 ml.) e un'altezza massima pari a 3,19 ml. mentre in planimetria catastale non è indicata l'altezza; la camera più a nord ha un'altezza minima pari a 1,96 ml. mentre in planimetria catastale non è indicata l'altezza e un'altezza massima pari a 2,90 ml. mentre in planimetria catastale non è indicata l'altezza.

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

Non si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo B:

Stalla, scuderia, rimessa, autorimessa [C/6] sita in Comune di Casale di Scodosia (PD), CAP: 35040, via Altaura Vallarana

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] – Piena proprietà [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Casale di Scodosia, foglio 17, particella 437, Ente urbano, superficie 422 mq.

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Casale di Scodosia, foglio 17, particella 437, subalterno n. 3 graffato al subalterno n. 5, indirizzo via Altaura Vallarana, piano terra, categoria C/6, classe 1, consistenza 21 mq., rendita euro 39,04.

Confini (porzione destinata a garage corrispondente al sub. 3):

- a Nord con: unità immobiliare di altra proprietà (m.n. 437, sub. 2);
- a Sud con: tettoia comune (m.n. 437, sub. 1) corrispondente a bene comune non censibile al sub. 3 graffato al sub. 5 – corpo B e al sub. 2 graffato al sub. 4 (di altra proprietà);
- a Est con: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 443);
- a Ovest con: area cortiliva comune (m.n. 437, sub. 1) corrispondente a bene comune non censibile al sub. 3 graffato al sub. 5 – corpo B e al sub. 2 graffato al sub. 4 (di altra proprietà).

Confini (porzione destinata a ripostiglio corrispondente al sub. 3):

- a Nord con: tettoia comune (m.n. 437, sub. 1) corrispondente a bene comune non censibile al sub. 3 graffato al sub. 5 – corpo B e al sub. 2 graffato al sub. 4 (di altra proprietà);
- a Sud con: area cortiliva comune (m.n. 437, sub. 1) corrispondente a bene comune non censibile al sub. 3 graffato al sub. 5 – corpo B e al sub. 2 graffato al sub. 4 (di altra proprietà);
- a Est con: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 443);
- a Ovest con: unità immobiliare di altra proprietà (m.n. 437, sub. 2).

Confini (porzione destinata ad area cortiliva esclusiva corrispondente al sub. 5):

- a Nord con: area cortiliva comune (m.n. 437, sub. 1) corrispondente a bene comune non censibile al sub. 3 graffato al sub. 5 – corpo B e al sub. 2 graffato al sub. 4 (di altra proprietà);
- a Sud con: terreno di altra proprietà (m.n. 216);
- a Est con: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 443) e terreno di altra proprietà (m.n. 225);
- a Ovest con: area cortiliva esclusiva di altra proprietà (m.n. 437, sub. 4).



Per ulteriore informazione si precisano i confini del mappale 437:

- a Nord con: corte (m.n. 118) soggetta di fatto a servitù a favore delle unità oggetto di esecuzione (corpo A e corpo B) e di unità immobiliari di altre proprietà;
- a Sud con: terreno di altra proprietà (m.n. 216);
- a Est con: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 443) e terreno di altra proprietà (m.n. 225);
- a Ovest con: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 428) e terreno di altra proprietà (m.n. 427).

Note generali:

Vengono riscontrate le seguenti irregolarità:

Si sono rilevate altezze difformi nell'unità: il garage ha un'altezza minima misurata pari a 3,57 ml. e un'altezza massima misurata pari a 4,35 ml. con altezza media pari a 3,96 ml., valori difformi rispetto a quanto indicato in planimetria catastale (4,20 ml.).

Si è rilevato, altresì, che la tettoia (bene comune non censibile) comune, ubicata tra garage e ripostiglio, indicata come aperta in planimetria catastale, risulta chiusa da due pareti di cui una con porta.

Si è rilevato che la tettoia comune (bene comune non censibile) non è indicata nella mappa del catasto terreni.

Adiacente al ripostiglio sul lato sud è presente un piccolo manufatto, realizzato in pannelli leggeri, non regolare (da demolire).

Regolarizzabili mediante: Le irregolarità sono regolarizzabili catastalmente mediante presentazione di Pratica DOCFA, presso Agenzia del Territorio, con nuova planimetria catastale; la tettoia comune dovrà essere regolarizzata mediante presentazione di Pratica PREGEO, presso Agenzia del Territorio.

Non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Il corpo A è parte di un fabbricato di forma regolare, costruito prima del 1967 e oggetto di successive modifiche, edificato su due piani fuori terra; il fabbricato è realizzato in muratura di laterizio; il solaio interpiano è in laterocemento; il tetto del fabbricato ha struttura in legno e laterizio e falda con copertura in tegole curve in laterizio; il fabbricato esternamente è intonacato e tinteggiato.

Il corpo A è direttamente accessibile da una corte (m.n. 118) soggetta di fatto a servitù a favore delle unità oggetto di esecuzione (corpo A e corpo B) e di unità immobiliari di altre proprietà; risultano assenti cancelli pedonali e cancelli carrabili.

Il corpo B è parte di un fabbricato di forma regolare, staccato dal corpo A, costruito prima del 1967 e oggetto di successive modifiche, edificato su un piano fuori terra; il fabbricato è realizzato generalmente in muratura di laterizio; le chiusure della tettoia (non regolari e, quindi, da demolire) sono realizzate parzialmente in onduline di vetroresina e lamiera metallica; il tetto del fabbricato ha struttura in legno e falde con copertura parzialmente in tegole curve in laterizio e parzialmente in lamiera metallica; il fabbricato esternamente è parzialmente intonacato (in parte tinteggiato e in parte non tinteggiato) e parzialmente non intonacato (muratura a vista).

Adiacente al ripostiglio sul lato sud è presente un piccolo manufatto, realizzato in pannelli leggeri, non regolare (da demolire).

L'accesso al corpo B avviene dall'area cortiliva comune a cui si accede da una corte (m.n. 118) soggetta di fatto a servitù a favore delle unità oggetto di esecuzione (corpo A e corpo B) e di unità immobiliari di altre proprietà.

L'area cortiliva esclusiva del corpo B si presenta come terreno incolto.

In corrispondenza del corpo B è presente materiale (all'interno e all'esterno degli ambienti), da rimuovere.

L'area cortiliva esclusiva è delimitata: a sud e est da rete metallica su paletti metallici e prefabbricati in c.a..

Si evidenzia come la corte (m.n. 118) soggetta di fatto a servitù a favore delle unità oggetto di esecuzione (corpo A e corpo B) e di unità immobiliari di altre proprietà è collegata alla pubblica via, a nord (via Altaura Vallarana), tramite uno stradello, che attraversa altre proprietà (di fatto servitù di passaggio a carico dei mm.nn. 452, 107, 445), normalmente utilizzato, anche se il m.n. 118 avrebbe collegamento diretto alla pubblica via (via Altaura Vallarana) a est, pur risultando l'ultimo tratto inaccessibile in quanto inglobato in altra proprietà e delimitato da recinzione metallica.



Caratteristiche zona: periferica - normale.

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

La zona è provvista solo di alcuni servizi di urbanizzazione primaria (assenza della rete gas; si precisa che è presente solo un palo dell'illuminazione pubblica in prossimità dell'incrocio tra via Altaura Vallarana e via Stradone Vallarana).

Nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi:

il centro amministrativo (municipio) del Comune di Casale di Scodosia dista 3,50 km. circa;

il centro di Casale di Scodosia dista 50 km circa da Padova;

il centro di Casale di Scodosia dista 7 km circa da Montagnana;

il centro di Casale di Scodosia dista 18 km circa da Este.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: Villa Correr a circa 1,5 km dalle unità oggetto del presente rapporto di valutazione.

Principali collegamenti pubblici: Strada provinciale n. 18 a circa 3 km., Strada provinciale n. 19 a circa 5,0 km., Strada regionale n. 10 a circa 8,5 km., Strada Statale n. 434 Transpolesana a circa 16 km., casello autostradale nei pressi di Santa Margherita d'Adige (autostrada A31) a circa 9,0 km., Stazione ferroviaria di Saletto a circa 9 km.

Servizi offerti dalla zona: Nel Comune di Casale di Scodosia (Comune di circa 4.900 abitanti) sono presenti: sede municipale e relativi uffici comunali a circa 3,50 km., sono presenti, inoltre, i seguenti servizi: scuola dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria di primo grado, biblioteca comunale, attrezzature sportive (campi sportivi, palestre e piscina comunale), edifici di culto.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo A:

Abitazione di tipo popolare [A/4] sita in Comune di Casale di Scodosia (PD), CAP: 35040, via Altaura Vallarana n. 2836/C

Occupato da:

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

Identificativo corpo B:

Stalla, scuderia, rimessa, autorimessa [C/6] sita in Comune di Casale di Scodosia (PD), CAP: 35040, via Altaura Vallarana

Occupato da:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

– Nessuna.

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

– Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

– Nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

– Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

– Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di ██████████ contro ██████████ a firma del Notaio Gianpiero Luca, in data 26/02/2007, repertorio 6782/2533, iscritta a Este in data



05/03/2007, ai numeri Reg. Gen. 1560 Reg. Part. 391, importo totale ipoteca € 167.400,00 di cui € 93.000,00 per capitale, della durata di 30 anni, con tasso d'interesse annuo 5,351%.

4.2.1.1 Annotazioni a iscrizioni:

– Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

– Trascrizione del 04/02/2010 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] – Reg. Gen. 615 Reg. Part. 409 Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, Repertorio n. 1978/2009 del 31/12/2009; atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;

– Trascrizione del 29/09/2023 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] – Reg. Gen. 5338 Reg. Part. 3871 Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo, Repertorio n. 1791 del 10/08/2023; atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

4.2.3 Altre trascrizioni:

– Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

– Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo A:

Abitazione di tipo popolare [A/4] sita in Comune di Casale di Scodosia (PD), CAP: 35040, via Altaura Vallarana n. 2836/C

Certificato energetico non presente
Classe energetica: G

Identificativo corpo B:

Stalla, scuderia, rimessa, autorimessa [C/6] sita in Comune di Casale di Scodosia (PD), CAP: 35040, via Altaura Vallarana

Certificato energetico non presente
Classe energetica presunta: G

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari (CORPI A e B):

Intestati degli immobili dal 26/02/2007 ad oggi:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]
(proprietà 1/1).

Per atto di compravendita del Notaio Gianpiero Luca, Repertorio n. 6781/2532 del 26/02/2007, trascrizione a favore del 05/03/2007 Reg. Gen. n. 1559, Reg. Part. n. 852.

Precedenti proprietari (CORPI A e B):

Descrizione delle proprietà dell'unità oggetto di perizia nell'ultimo ventennio:

Precedenti proprietari nell'ultimo ventennio fino al 26/02/2007:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED] **(1/1 proprietà).**

Per atto di compravendita del Notaio Mario Sacco, Repertorio n. 63186 del 10/10/1995, trascrizione a favore del 16/10/1995 Reg. Gen. n. 3737, Reg. Part. n. 2739.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Da ricerche effettuate presso il Comune di Casale di Scodosia (PD) sono state rinvenute le pratiche edilizie:

- Comunicazione Lavori di Ordinaria Manutenzione del 17/10/1995 Pratica Edilizia n. 325/20 prot. n. 95/5557 per ripassatura manto di copertura, rifacimento degli intonaci, tinteggiatura della facciata, sostituzione degli infissi, rifacimento degli impianti tecnologici;
- Denuncia di Inizio Attività pratica n. 6632 del 2007 per la modifica interna e prospettiva di abitazione unifamiliare rilasciata dal Comune di Casale di Scodosia a [REDACTED]; per la presente pratica risulta assente certificato di abitabilità/agibilità.

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

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

La finestra del vano scala, indicata nell'elaborato grafico autorizzato, risulta chiusa all'esterno (anche se all'interno è ancora presente il serramento).

Si sono rilevate altezze difformi nell'unità a piano terra che, però rientrano nei limiti della tolleranza ammessa: la cucina e il soggiorno hanno un'altezza pari a circa 2,35 ml. rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico autorizzato (2,38 ml.); il bagno a p.t. ha, però, un'altezza pari a circa 2,20 ml., non ammissibile dal punto di vista igienico-sanitario e difforme (oltre i limiti della tolleranza) rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico autorizzato (2,38 ml.): per essere sanato il bagno deve essere riportato all'altezza indicata nell'elaborato grafico.

Si sono rilevate altezze difformi nell'unità a piano primo: la camera più a sud ha un'altezza minima pari a 2,03 ml., diversa rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico autorizzato (2,17 ml.) e un'altezza massima pari a 3,19 ml., diversa rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico autorizzato (3,24 ml.): l'altezza media è quindi pari a 2,61 ml., difforme rispetto all'altezza media ricavata nell'elaborato grafico autorizzato, pari a 2,705 ml.; la camera più a nord ha un'altezza minima pari a 1,96 ml. (mentre nell'elaborato grafico autorizzato non è indicata l'altezza) e un'altezza massima pari a 2,90 ml. (mentre nell'elaborato grafico autorizzato non è indicata l'altezza): l'altezza media è quindi pari a 2,43 ml.. I vani abitabili non possono avere altezza inferiore a ml. 2,70, pertanto l'unica possibilità per sanare la difformità è un intervento edilizio volto a portare le altezze a ml. 2,70.

per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Identificativo corpo B:

Non sono state riscontrate pratiche edilizie per quanto riguarda il presente corpo, pertanto ai fini della conformità edilizia si fa riferimento alle difformità catastali riscontrate a pag. 7.

per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A/4] - corpo A**

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico vigente: | P.R.G. |
| Piano Regolatore Generale/P.I.: | Zona C1 SPECIALE - parte del territorio a carattere prevalentemente residenziale in contesto ambientale non urbano |
| Immobile soggetto a convenzione: | |
| Se sì, di che tipo? | |
| Estremi delle convenzioni: | |



| | |
|---|--|
| Obblighi derivanti: | |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Se si, di che tipo? | |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Se si, quali? | |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | deve essere compreso tra 0,5 mc/mq e 1,5 mc/mq (art. 11 delle N.T.A. per la zona C del P.R.G. del Comune di Casale di Scodosia) |
| Rapporto di copertura: | superficie coperta non inferiore a 1/15 dell'area di pertinenza (art. 11 delle N.T.A. per la zona C del P.R.G. del Comune di Casale di Scodosia) |
| Altezza massima ammessa: | Non indicata |
| Volume massimo ammesso: | Il volume esistente (pari a 254 mc.), salvo l'aumento previsto dall'art. 10.1 del N.T.A.. |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI |
| Se si, quanto: | Vista l'ubicazione dell'immobile e la limitatissima superficie di pertinenza (il sedime), l'unica possibilità edificatoria è la sopraelevazione con l'aumento massimo previsto dall'art. 10.1 del N.T.A. nella misura del 20% del volume esistente, pari a circa 50 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. di Casale di Scodosia (zona C1 SPECIALE). NO per le irregolarità descritte al punto 7.1 (conformità edilizia). |
| Note: | |

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

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

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico vigente: | P.R.G. |
| Piano Regolatore Generale/P.I.: | Zona C1 SPECIALE - parte del territorio a carattere prevalentemente residenziale in contesto ambientale non urbano |
| 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? | NO |
| Se sì, quali? | |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | deve essere compreso tra 0,5 mc/mq e 1,5 mc/mq (art. 11 delle N.T.A. per la zona C del P.R.G. del Comune di Casale di Scodosia) |
| Rapporto di copertura: | superficie coperta non inferiore a 1/15 dell'area di pertinenza (art. 11 delle N.T.A. per la zona C del P.R.G. del Comune di Casale di Scodosia) |
| Altezza massima ammessa: | Non indicata |
| Volume massimo ammesso: | Il volume esistente per la conformazione e la tipologia dell'immobile, non avendo destinazione residenziale. |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Se sì, quanto: | |
| Altro: | |
| Dichiarazione di conformità con il P.R.G.: | SI per la coerenza dell'insediamento esistente con le vigenti disposizioni urbanistiche del P.R.G. di Casale di Scodosia (zona C1 SPECIALE). 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 popolare [A/4] – corpo A**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un'unità immobiliare residenziale. L'unità è parte di un fabbricato di forma regolare, costruito prima del 1967 e oggetto di successive modifiche, edificato su due piani fuori terra; l'unità è realizzata in muratura di laterizio; il solaio interpiano è in laterocemento; il tetto ha struttura in legno e laterizio e falda con copertura in tegole curve in laterizio; il fabbricato esternamente è intonacato e tinteggiato.

Il corpo A è direttamente accessibile da una corte (m.n. 118) soggetta di fatto a servitù a favore delle unità oggetto di esecuzione (corpo A e corpo B) e di unità immobiliari di altre proprietà; risultano assenti cancelli pedonali e cancelli carrabili.

L'unità è composta dai seguenti vani a piano terra: soggiorno, cucina, bagno.

L'unità è composta dai seguenti vani a piano primo: n. 2 camere da letto, disimpegno e vano scale.

L'unità ha le seguenti altezze interne:

il soggiorno e la cucina a piano terra hanno un'altezza di circa 2,35 ml.;

il bagno a piano terra ha un'altezza di circa 2,20 ml.;

la camera più a sud ha un'altezza minima di 2,03 ml. e un'altezza massima di 3,19 ml.;

la camera più a nord ha un'altezza minima di 1,96 ml. e un'altezza massima di 2,90 ml.

La superficie dell'unità è complessivamente di circa mq. **96**.



Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà ([REDACTED])

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|------------------------------------|--|
| Copertura | tipologia: a falda ; materiale: struttura in legno e laterizio ; condizioni: sufficienti |
| Solai | tipologia: laterocemento ; condizioni: sufficienti |
| Strutture verticali | materiale: muratura in laterizio ; condizioni: appena sufficienti |
| Componenti edilizie e costruttive: | |
| Infissi esterni | tipologia: singola e doppia ante a battente ; materiale: legno e vetro camera ; protezione: scuri (le finestre a piano primo hanno un parapetto metallico) ; materiale protezione: legno ; condizioni: appena sufficienti |
| Porte interne | tipologia: singola anta a battente ; materiale: legno tamburato ; condizioni: appena sufficienti |
| Portoncino d'ingresso | tipologia: singola anta a battente ; materiale: legno e vetro camera ; protezione: scuro ; materiale protezione: legno condizioni: appena sufficienti |
| Pareti esterne | materiale: muratura in laterizio ; rivestimento: intonaco tinteggiato ; condizioni: insufficienti |
| Pareti interne | materiale: muratura in laterizio ; rivestimento: intonaco tinteggiato ; condizioni: insufficienti |
| Rivestimento pareti bagno | materiale: piastrelle in ceramica (h= 2,00 ml.) ; condizioni: appena sufficienti |
| Rivestimento pareti cucina | materiale: parzialmente piastrelle in ceramica (h= 2,35 ml.) ; condizioni: insufficienti |
| Pavim. interna | materiale: ceramica ; condizioni: sufficienti e localmente insufficienti |
| Manto di copertura | materiale: tegole curve in laterizio ; condizioni: appena sufficienti |
| Scala interna | tipologia: a rampe , struttura: cls ; materiale di rivestimento: pedate in cotto, alzate intonacate ; servoscala: assente ; condizioni: insufficienti |
| Lattoneria | tipologia: grondaie e pluviali ; materiale: lamiera metallica ; condizioni: sufficienti |



Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia e parzialmente a vista**; condizioni: **non efficiente**; conformità: **non sono state acquisite dichiarazioni di conformità**

Idrico tipologia: **sottotraccia e parzialmente a vista**, alimentazione: **diretta da rete comunale**; condizioni: **non efficiente**; conformità: **non sono state acquisite dichiarazioni di conformità**

Termico tipologia: **autonomo**; caldaia: **assente (è presente un boiler non funzionante)**; alimentazione: **assente**, diffusori: **assenti**; condizioni: **non efficiente**; conformità: **non sono state acquisite dichiarazioni di conformità**

Gas assente

Climatizzazione assente

Video/citofonico assente

Telefonico Solo predisposizione del collegamento alla rete

Televisivo presente antenna tv sul tetto

Fognario tipologia: **rete di smaltimento acque nere con allacciamento alla fognatura pubblica (con vasche su area/corte adiacente - m.n. 118 soggetta di fatto a servitù a favore delle unità oggetto di esecuzione, corpo A e corpo B, e di unità immobiliari di altre proprietà)**; condizioni: **non efficiente**; conformità: **non è stata fornita l'autorizzazione allo scarico**

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| abitazione (piano terra-primi) | Sup. lorda di pavimento | 96,00 | 1,00 | 96,00 |
| Totale | Sup. lorda di pavimento | 96,00 | / | 96,00 |

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

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un'unità immobiliare destinata a garage/ripostiglio. L'unità è parte di un fabbricato di forma regolare, staccato dal corpo A, costruito prima del 1967 e oggetto di successive modifiche, edificato su un piano fuori terra; il fabbricato è realizzato generalmente in muratura di laterizio; le chiusure della tettoia (non regolari e, quindi, da demolire) sono realizzate parzialmente in onduline di vetroresina e lamiera metallica; il tetto del fabbricato ha struttura in legno e falde con copertura parzialmente in tegole curve in laterizio e parzialmente in lamiera metallica; il fabbricato esternamente è parzialmente intonacato (in parte tinteggiato e in parte non tinteggiato) e parzialmente non intonacato (muratura a vista).

Adiacente al ripostiglio sul lato sud è presente un piccolo manufatto non regolare (da demolire).

L'accesso al corpo B avviene dall'area cortiliva comune a cui si accede da una corte (m.n. 118) soggetta

di fatto a servitù a favore delle unità oggetto di esecuzione (corpo A e corpo B) e di unità immobiliari di altre proprietà.

L'area cortiliva esclusiva del corpo B si presenta come terreno incolto.

In corrispondenza del corpo B è presente materiale (all'interno e all'esterno degli ambienti), da rimuovere.

L'unità è composta da un singolo ambiente destinato a garage e da un ripostiglio staccato dal garage.

Nel garage è stata rilevata un'altezza minima pari a 3,58 ml. e un'altezza massima pari a ml. 4,35 ml.

Nel ripostiglio è stata rilevata un'altezza minima pari a 1,85 ml. e un'altezza massima pari a ml. 2,20 ml.

La superficie è complessivamente di circa mq. 24, di cui mq. 19 per il garage e mq. 5 per il ripostiglio.

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] – Piena proprietà [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---|---|
| Solai di copertura | tipologia: a falde ; materiale: struttura in legno ; condizioni: sufficienti |
| Strutture verticali | materiale: muratura in laterizio ; condizioni: appena sufficienti |
| Componenti edilizie e costruttive: | |
| Portone basculante | tipologia: singola anta basculante ; materiale: metallo ; condizioni: sufficienti |
| Porte interne | assenti |
| Pareti esterne | materiale: muratura in laterizio ; rivestimento: muratura senza intonaco (ripostiglio e lato est garage), intonaco tintecciato (lato ovest e nord garage) ; condizioni: generalmente insufficienti ma appena sufficienti (lato ovest garage) |
| Pareti interne | materiale: muratura in laterizio ; rivestimento: intonaco tintecciato (garage), muratura senza intonaco (ripostiglio) ; condizioni: sufficienti (garage) insufficienti (ripostiglio) |
| Pavim. Interna | materiale: battuto cementizio (garage), terra battuta (ripostiglio) ; condizioni: sufficienti (garage) insufficienti (ripostiglio) |
| Pavim. esterna (area cortiliva comune) | materiale: area verde parzialmente ghiaia , condizioni: appena sufficienti |
| Pavim. esterna (area cortiliva esclusiva) | materiale: terreno incolto , condizioni: appena sufficienti |
| Manto di copertura | materiale: tegole curve in laterizio (garage), lamiera metallica (ripostiglio) ; condizioni: appena sufficienti |
| Recinzioni (area cortiliva esclusiva) | tipologia: rete metallica su paletti metallici e prefabbricati ; condizioni: appena sufficienti |



| | |
|--------------------|---|
| Cancello pedonale | assente |
| Cancello carrabile | tipologia: a singola anta (chiusura con rete a maglie larghe intelaiata) ; materiale: metallo ; apertura: manuale ; condizioni: insufficienti |
| Lattoneria | tipologia: grondaie e pluviali ; materiale: lamiera metallica ; condizioni: appena sufficienti |
| Impianti: | |
| Elettrico | assente |
| 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 | 19,00 | 0,50 | 9,50 |
| ripostiglio (piano terra) | Sup. lorda di pavimento | 5,00 | 0,30 | 11,00 |
| Totale | Sup. lorda di pavimento | 24,00 | / | 12,00 |

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 caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al P.R.G. 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 dell'area scoperta a servizio, in particolare, del corpo B come "comodo" dell'intero lotto. Si è attribuito ai corpi il valore unitario specifico di 480 €/mq.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo, Ufficio tecnico di Casale di Scodosia, 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 | 96,00 | 96,00 | 46.080,00 | 46.080,00 |
| B | Garage | 24,00 | 11,00 | 5.280,00 | 5.280,00 |
| | | | | 51.360,00 | 51.360,00 |

Valore abitazione (A) deriva da Sup. equivalente 96,00 mq. × 480,00 €/mq. = **€ 46.080,00**

Valore garage (B) deriva da Sup. equivalente 11,00 mq. × 480,00 €/mq. = **€ 5.280,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% (CORPO A) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 6.912,00

Spese tecniche e amministrative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale inclusi interventi edilizi (CORPO A): € 8.500,00

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: € 792,00

Spese tecniche e amministrative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale inclusi interventi edilizi e demolizioni (CORPO B): € 2.500,00

Spese per rimozione materiale con trasporto a discarica (CORPO B): € 700,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **31.956,00**

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO A: € 32.000,00

Allegati:

- 1) documentazione ipotecaria – atto di compravendita
- 2) documentazione catastale
- 3) documentazione urbanistica
- 4) pratiche edilizie reperite presso il Comune di Casale di Scodosia
- 5) documentazione fotografica

Data generazione:
15-01-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Leonardo Bonato

Pag. 17
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

