

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

contro:



N° Gen. Rep. **155/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **26/06/2026 ore 9:30**

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA ROSSANA MARCADELLA**

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



**RAPPORTO DI STIMA
LOTTO UNICO**

Esperto alla stima: Geom. Gian Luigi Targa

Codice fiscale: TRGGLG59D11H620N

Studio in: Via San Gregorio 35 - 45100 Concadirame - Rovigo

Telefono: 347 4896639

Fax: 0425 930593

Email: gianluigitarga@gmail.com

Pec: gianluigi.targa@geopec.it



INCARICO CONFERITO

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 informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre Trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un



paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene 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, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore 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 procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.



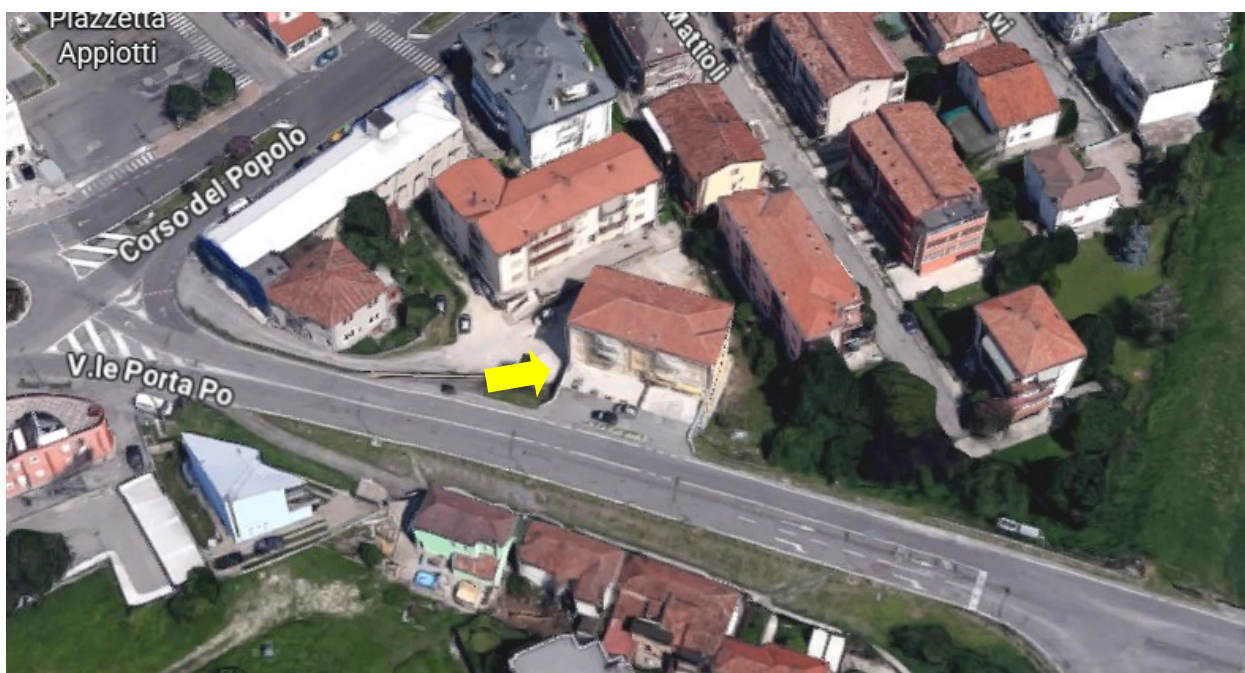
Bene in ROVIGO (RO), in viale Porta Po n. 7D**LOTTO UNICO**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? La documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio telematico, costituita da certificazione notarile, è risultata completa. La situazione degli esecutati è stata aggiornata dal sottoscritto al 25/05/2026

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si risulta completa. Si fa inoltre presente che il debitore esecutato è deceduto ([REDACTED]) successivamente all'avvio della procedura esecutiva (29/09/2025) nei suoi confronti e che la stessa può proseguire nei confronti degli eredi, a prescindere dal fatto che essi abbiano accettato o rinunciato all'eredità, in quanto, per generale interpretazione il decreto di trasferimento andrà trascritto contro l'esecutato deceduto.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà in capo agli esecutati di appartamento al piano secondo con garage al piano terra facente parte di un edificio condominiale denominato "Condominio Mirabella", il tutto situato nel semi-centro dell'abitato di Rovigo



Le unità immobiliari sono così censite presso l'Agenzia Entrate di Rovigo – Territorio – Servizi Catastali:

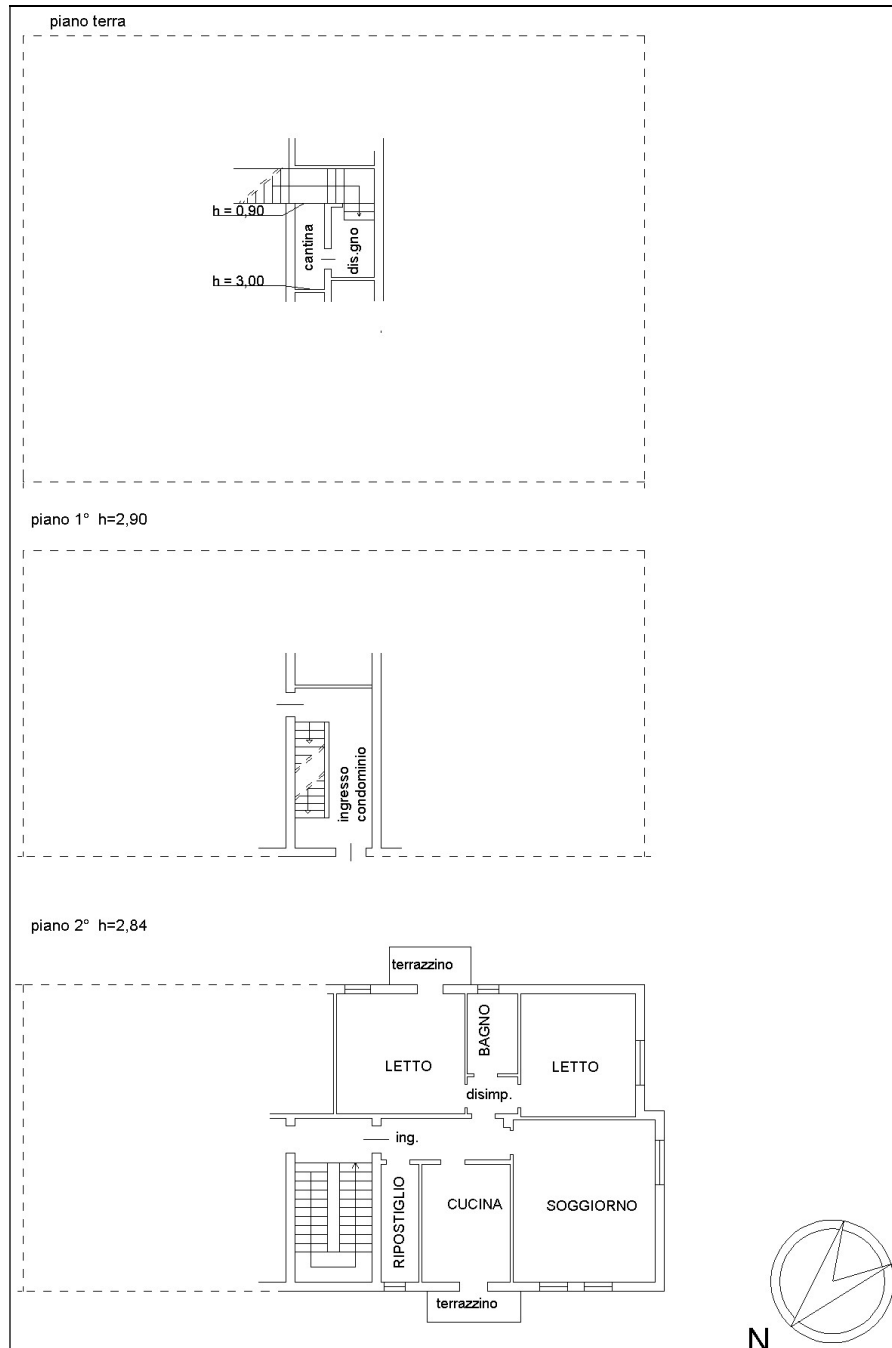
COMUNE DI ROVIGO
CATASTO FABBRICATI.

Intestazione:

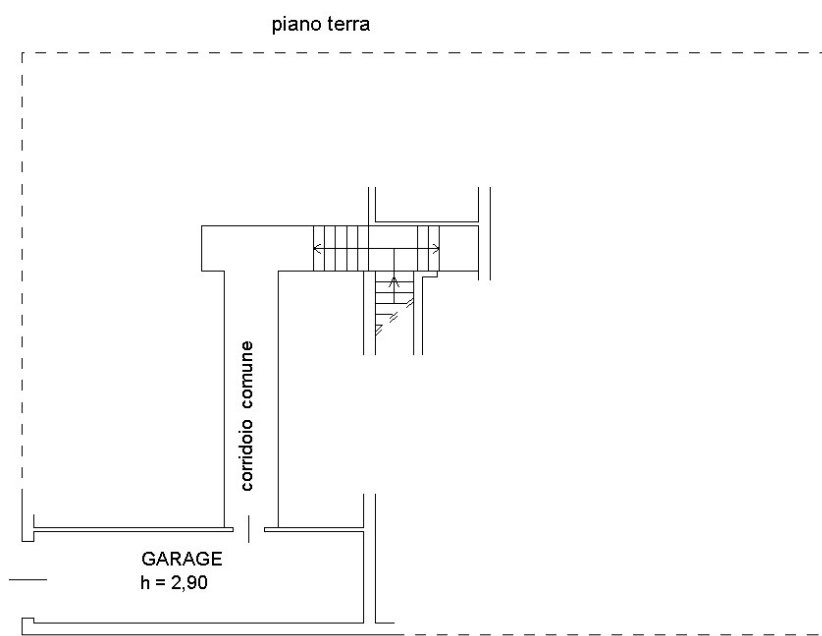
[REDACTED], proprietà per 1/2.
 [REDACTED], proprietà per 1/2.



- SEZ. RO - foglio 27, particella 608 subalterno 2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 106 mq, rendita € 529,37 - indirizzo viale Porta Po n. 7 - piano 2;



- **SEZ. RO - foglio 27, particella 608 subalterno 12**, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, superficie catastale 25 mq, rendita € 79,53 - indirizzo viale Porta Po n. 7D - piano T.



CATASTO TERRENI.

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI.

- **foglio 27, particella 608**, qualità ente urbano, superficie 870 mq (identifica il sedime sottostante e circostante l'edificio condominiale e sono compresi).

N.B. : sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sull'area condominiale coperta-scoperta sopra descritta e sugli enti e servizi condominiali comuni a sensi art. 1117 C.C. nulla escluso od eccettuato.





Confini particella n. 608 in un solo corpo:

- Nord-Est: particelle 610, 781
 - Sud-Est: particelle 598, 638
 - Ovest: particella 18
- Salvi più precisi e attuali.

1.1 CONFORMITÀ CATASTALE:

Dagli accertamenti eseguiti si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene in oggetto acquisito dalla presente procedura esecutiva, con le risultanze catastali, per ciò che riguarda l'individuazione catastale, l'intestazione e le destinazioni d'uso.

Per quanto riguarda la rappresentazione delle unità immobiliari nelle planimetrie catastali in atti queste sono risultate sostanzialmente conformi allo stato di fatto dei luoghi.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: normale, semicentrale

Area urbanistica: residenziale, a traffico locale con parcheggi pubblici sufficienti

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

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi si trovano nell'immediato centro storico della Città di Rovigo

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole

Importanti centri limitrofi: città di Rovigo

Attrazioni paesaggistiche: naviglio Adigetto



Principali collegamenti pubblici: strade comunali, provinciali, regionali, statali, autobus extraurbani, ferrovia

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'edificio è risultato libero, pertanto nella piena disponibilità della procedura esecutiva.

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:* l'aggiornamento ipotecario è stato effettuato dal sottoscritto alla data del 25/05/2026

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* nulla è stato rilevato tra la documentazione esaminata

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* nulla da porre in evidenza

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

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

atto del: 13/07/2018 rep. 28492/16003 Notaio/Pub.Uf: SALVATORE LORENZO di VERONA

iscritto il: 19/07/2018 ai NN. 5930 /800

Somma Totale: 260.000,00 Euro

Somma capitale: 130.000,00 Euro

Scadenza: 30 ANNI

a carico: [REDACTED] Quota: 1/2 in PROPRIETA'

[REDACTED] Quota: 1/2 in PROPRIETA'

a favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A Quota 1/1

4.2.2 Pignoramenti:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

atto del: 29/09/2025 rep. 2539/2025 Notaio/Pub.Uf: UFFICIALI GIUDIZIARI di ROVIGO

trascritto il 07/10/2025 ai NN. 8574 /6288

a carico: [REDACTED] Quota 1/2 in PROPRIETA'

[REDACTED] Quota 1/2 in PROPRIETA'

a favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Quota: 1/1

4.2.3 Altre trascrizioni: nulla

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti:* la documentazione è stata aggiornata dal sottoscritto alla data del 25/05/2026

4.3 Misure Penali: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- *Spese di gestione condominiale:* **Condominio Mirabella** - [REDACTED] - V.le Porta Po n. 7/D - 45100 Rovigo (RO) amministrato da [REDACTED]

- *Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:* non conosciute



- *Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia*: le spese a carico di [REDACTED] per il 2024 e 2025 insolute ammontano ad € 417,78 per saldo esercizio 2024 ed € 391,72 per saldo esercizio 2025 (l'amministratore fa altresì presente che il totale che il condominio deve incassare è pari a € 1.507,74).

- *Millesimi di proprietà*: 145/1000

- *Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili*: da adattare

- *Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali*: nulla

- *Attestazione Prestazione Energetica*: presente, allegato all'atto di acquisto del 2018 (classe G)

- *Vincoli di prelazione dello Stato ex D.lgs. 42/2004*: nessuno

- **Avvertenze ulteriori**: agli effetti del D.M. del 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.lgs. 192/05 e s.m.i. si precisa che tra la documentazione edilizia non sono presenti le certificazioni relative alle conformità degli impianti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATI DESUNTI DALLA CERTIFICAZIONE NOTARILE IN ATTI.

1)

[REDACTED]
[REDACTED] Quota: 1/2 proprietà

[REDACTED] Quota: 1/2 proprietà

a seguito atto di: ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

del: 13/07/2018 rep: 28491/16002 dal Notaio/Pub.Uf: SALVATORE LORENZO di VERONA

trascritto il : 19/07/2018 ai NN. 5929 /4224

acquistato/i da :

[REDACTED]
[REDACTED] Quota: 1/3 in: PROPRIETA'

[REDACTED] Quota: 1/3 in: PROPRIETA'

[REDACTED] Quota: 1/3 in: PROPRIETA'

Note: BENI IN ROVIGO CF SEZ.RO FG.27 MAPP.608/2 E MAPP.608/14

2)

[REDACTED]
Quota: 1/9 in: PROPRIETA'

[REDACTED]
Quota: 1/9 in: PROPRIETA'



[REDACTED]
Quota: 1/9 in: PROPRIETA'
a seguito atto di: ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
del: 13/07/2018 rep: 28491/16002 dal Notaio/Pub.Uf: SALVATORE LORENZO di VERONA
trascritto il : 27/10/2025 ai NN. 9231 /6779
acquistato/i da :

[REDACTED]
Quota: 3/9 in: PROPRIETA'
Note: DECEDUTO IL [REDACTED]
BENI IN ROVIGO CF SEZ.RO FG.27 MAPP.608/2 E MAPP.608/14

3)

[REDACTED]
Quota: 2/9 in: PROPRIETA'

[REDACTED]
Quota: 2/9 in: PROPRIETA'

[REDACTED]
Quota: 2/9 in: PROPRIETA'
a seguito atto di: ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
del: 06/07/2015 rep: 76715/16990 dal Notaio/Pub.Uf: CASTELLANI PIETRO di ROVIGO
trascritto il : 15/07/2015 ai NN. 5270 /3795
acquistato/i da :

[REDACTED]
Quota: 2/3 in: PROPRIETA'
Note: DECEDUTA IL [REDACTED]
BENI IN ROVIGO CF SEZ.RO FG.27 MAPP.608/2 E MAPP.608/14

4)

[REDACTED]
Quota: 2/9 in: PROPRIETA'

[REDACTED]
Quota: 2/9 in: PROPRIETA'

[REDACTED]
Quota: 2/9 in: PROPRIETA'
a seguito atto di: ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
del: 13/11/2012 rep: 779/9990/12 dal Notaio/Pub.Uf: UFFICIO DEL REGISTRO DPRO UT ROVIGO
(RO) trascritto il : 20/02/2013 ai NN. 1512 /912
acquistato/i da :



[REDACTED]
Quota: 2/3 in: PROPRIETA'

Note: DECEDUTA IL [REDACTED]

BENI IN ROVIGO CF SEZ.RO FG.27 MAPP.608/2 E MAPP.608/14

5)

[REDACTED]
Quota: 2/18 in: PROPRIETA'

[REDACTED]
Quota: 2/18 in: PROPRIETA'

[REDACTED]
Quota: 2/18 in: PROPRIETA'

[REDACTED]
Quota: 3/18 in: PROPRIETA'

a seguito atto di: CERTIFICATO DENUNCIA SUCCESS. del: 24/08/1990 rep: 59/522
dal Notaio/Pub.Uf: UFFICIO DEL REGISTRO ROVIGO
trascritto il : 14/02/1991 ai NN. 1605 /1345
acquistato/i da :

[REDACTED]
Quota: 1/2 in: PROPRIETA'

Note: DECEDUTO IL [REDACTED]

BENI IN ROVIGO CF SEZ.A FG.27 MAPP.608/2 E MAPP.608/14

6)

[REDACTED]
Quota: 1/2 in: PROPRIETA'

[REDACTED]
Quota: 1/2 in: PROPRIETA'

a seguito atto di: COMPRAVENDITA
del : 08/10/1979 rep: 15506 dal Notaio/Pub.Uf: SERGIO VISCARDINI di ROVIGO
trascritto il : 02/11/1979 ai NN. 5915 /4612
acquistato/i da :

[REDACTED]
Note: BENI IN ROVIGO CF FG.27 MAPP.608/2 E MAPP.608/14

7. PRATICHE EDILIZIE.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo è stata reperita la seguente documentazione edilizia:



- Licenza edilizia originaria UT 725/1969;
- Variante UT 44/1970 alla precedente;
- Licenza di Abitabilità n. 245 del 25/11/1970.
- DIA P.G. 35.567 del 25/06/2009 (Straordinaria manutenzione)

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Per la verifica della conformità sono state prese in considerazione tutte le pratiche edilizie di cui sopra in quanto l'attuale consistenza deriva da più titoli abilitativi.

Dall'esame documentale della storia urbanistica ed edilizia dell'immobile, si evidenzia una criticità nella determinazione dello stato legittimo dei beni pignorati (Appartamento al piano secondo e Garage al piano terra), derivante dalle lacune riscontrate nei fascicoli comunali della variante del 1970.

Analisi delle Anomalie Urbanistico-Edilizie

Mancanza di elaborati grafici essenziali (Variante UT 44/1970): All'interno del fascicolo di variante sono del tutto assenti le piante dei piani primo, secondo (ove è ubicato l'appartamento in procedura) e terzo. Tali piani hanno subito modifiche ai prospetti e alle sezioni rispetto alla Licenza originaria UT 725/1969. Di conseguenza, per l'appartamento al piano secondo, manca il corrispettivo grafico autorizzato in variante.

Difformità geometrica del garage: La pianta del piano terra presente nella Variante UT 44/1970 mostra un garage con una conformazione geometrica diversa rispetto allo stato dei luoghi.

Incongruenza temporale con il Certificato di Abitabilità: La Licenza di Abitabilità n. 245 è stata rilasciata in data 25/11/1970. Tuttavia, le planimetrie catastali d'impianto (che descrivono lo stato dei luoghi tuttora fedelmente riprodotto) sono state depositate solo 5 giorni dopo, il 30/11/1970. Poiché l'abitabilità avrebbe dovuto certificare la conformità dell'edificio al progetto approvato, la mancanza dei piani superiori nella variante e la difformità del garage mettono in discussione l'efficacia sanante della stessa abitabilità per le parti non rappresentate graficamente.

Strumento di Sanatoria Idoneo (D.P.R. 380/2001 e Salva-Casa)

Il recente **Decreto Salva-Casa (D.L. 69/2024, conv. in L. 105/2024)** ha introdotto strumenti normativi perfetti per risolvere questo specifico caso, in cui le difformità risalgono alla fase di costruzione dell'edificio (ante 1977) e vi è prova della loro storicità.

L'immobile è stato ultimato nel 1970 (quindi antecedentemente al 28 gennaio 1977, data di entrata in vigore della Legge Bucalossi). Le planimetrie catastali del 30/11/1970 offrono la prova certa della continuità temporale e della realizzazione delle varianti direttamente in fase di cantiere originario.

L'art. 34-ter permette di regolarizzare le parziali difformità rispetto alla licenza edilizia (come le modifiche ai prospetti, alle sezioni e alla diversa conformazione del garage) mediante una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria e il pagamento di una sanzione pecuniaria proporzionale all'aumento di valore dell'immobile (con un minimo di 1.032 €).

I costi del professionista per la redazione della pratica di sanatoria e relativo pagamento della



sanzione possono quantificarsi indicativamente in € 5.000,00.

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA.

Nota: Sulla scorta delle disposizioni del D.L. n. 69/2024 (convertito in legge n. 105/2024), si segnala che quanto sopraindicato circa la regolarizzazione edilizia delle difformità e del relativo costo è da considerarsi piuttosto orientativo potendo essere soggetto a variazioni più o meno significative a seconda dell'interpretazione, più o meno restrittiva, della normativa vigente da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Rovigo

Si sottolinea infatti che una precisa valutazione del caso urbanistico-edilizio in questione è riservata esclusivamente ai tecnici comunali che, una volta approfondita definitivamente la recente normativa edilizia, potranno esprimersi solo sulla scorta di una idonea richiesta di sanatoria, completa di dettagliati elaborati grafici e fotografici.

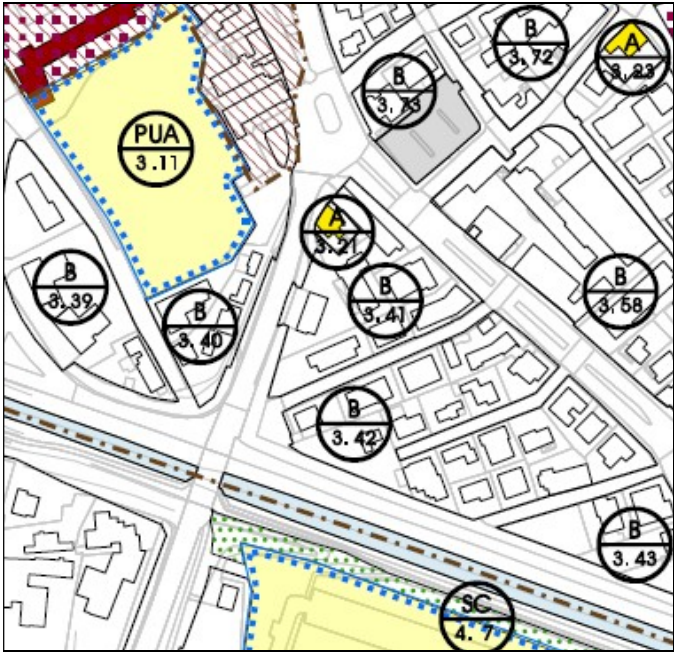
Ad ogni modo tutti i costi e le spese sopra descritti, che l'aggiudicatario dovrà sostenere, sono indicativi e presunti; potrebbero pertanto essere modificate nel caso di diverse indicazioni da parte degli uffici competenti e dai tecnici incaricati. Le eventuali variazioni di spesa che si dovessero verificare all'atto del compimento amministrativo e realizzativo, dovranno considerarsi comprese nella decurtazione del 15% applicata al prezzo di stima.

7.2 DESTINAZIONE URBANISTICA.



	Identificazione delle zone/sottozone con riferimento al Repertorio Normativo	Zona n° ATO . Sottozona	
--	---	----------------------------	--





ZONA P.I.	n° ATO - n° Zona	Indice di edificabilità territoriale	Indice di edificabilità fondiaria	Superficie coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Note e disposizioni particolari
		Massimo (mc/mq)	Massimo (mc/mq)	% max	m		
B	3.40	-	3,00	40% della superficie fondiaria	10,50	3	Tipologia Edilizia: Singola, Abbinata, Schiera, Blocco, Linea o Composto Distanze: art. 15 delle NTO, inoltre: - nella progettazione unitaria è ammessa la formazione di rientranze tra corpi di fabbrica dello stesso edificio, purché il distacco tra le pareti fronteggianti ottenuto nella rientranza non superi 1/3 dell'altezza; - in ogni caso il distacco minimo tra i corpi di fabbrica nelle rientranze dovrà essere di mt. 3,00; - il rapporto fra la profondità e la distanza delle pareti fronteggianti non dovrà superare il 50% con un minimo assoluto di distanza di mt. 3,00.
B	3.41	-	3,50	45% della superficie fondiaria	13,50	4	Tipologia Edilizia: Blocco, Linea o Composto a schiera; Distanze: art. 15 delle NTO, inoltre: - nella progettazione unitaria è ammessa la formazione di rientranze tra corpi di fabbrica dello stesso edificio, purché il distacco tra le pareti fronteggianti ottenuto nella rientranza non superi 1/3 dell'altezza con un minimo di mt. 6,00 nel caso i corpi di fabbrica presentino un'altezza superiore a mt. 12,00; - in ogni caso il distacco minimo tra i corpi di fabbrica nelle rientranze dovrà essere di mt. 3,00; - il rapporto fra la profondità e la distanza delle pareti fronteggianti non dovrà superare il 50% con un minimo assoluto di distanza di mt. 3,00;

APPARTAMENTO CON GARAGE IN CONTESTO CONDOMINIALE

DESCRIZIONE GENERALE E CONTESTO ESTERNO

L'unità immobiliare in oggetto è inserita all'interno di un fabbricato condominiale a tipologia isolata, edificato indicativamente alla **fine degli anni '60**. L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra con il piano terra adibito ad autorimessa.

Prospetti e facciate: Le facciate esterne presentano un rivestimento ad intonaco civile tinteggiato in tonalità ocra/giallo, alternato a fasce verticali di tonalità più chiara. Strutturalmente l'edificio mostra i tratti tipici dell'epoca di costruzione. Al piano primo è presente un'attività commerciale affacciata sulla via pubblica Viale Porta Po.

Pertinenze e viabilità esterne: Il retro del fabbricato e le aree di manovra presentano una pavimentazione prevalentemente in ghiaia e massciata parzialmente degradata, che conduce ai box auto.

Ubicazione specifica del lotto: L'appartamento pignorato è situato al **secondo piano** (terzo fuori terra) ed è identificato nelle vedute esterne dalla presenza di due balconi con ringhiera metallica.



DESCRIZIONE DEI VANI ACCESSORI (PIANO TERRA)

Autorimessa / Box Auto: L'immobile dispone di un locale garage accessibile tramite un portone metallico basculante di tipo zincato. Internamente il box presenta una pavimentazione in battuto di cemento grezzo, pareti al rustico semplicemente intonacate o al civile e soffitto con solaio a vista non tinteggiato. Al momento del sopralluogo il locale si presenta ingombro di materiali vari e infissi dismessi. È presente una porta interna metallica di comunicazione con i vani di servizio del condominio.

CARATTERISTICHE DEI VANI COMUNI E ACCESSO

Vano Scale: L'accesso all'appartamento avviene tramite il vano scale condominiale, privo di impianto di ascensore, caratteristica coerente con l'epoca costruttiva per questa tipologia di edifici.

Finiture delle scale: I gradini e i pianerottoli sono rivestiti in lastre di marmo chiaro lucidato. La ringhiera di protezione è composta da montanti metallici con un corrimano in legno massello. Le pareti sono rifinite in intonaco civile tinteggiato di colore chiaro.

Porta d'accesso: L'ingresso all'unità immobiliare è garantito da una porta in legno tamburato con finitura a listelli verticali posizionati geometricamente, dotata di serratura standard dell'epoca.

DESCRIZIONE INTERNA E FINITURE DELL'APPARTAMENTO

L'unità immobiliare è internamente distribuita da un corridoio/disimpegno centrale che organizza l'accesso ai vari ambienti della zona giorno e della zona notte.

Corridoio di Ingresso e Disimpegno

Pavimentazione: Realizzata in lastre di marmo di colore chiaro, tipiche degli anni '60/'70, levigate in opera.

Pareti e soffitti: Intonacate e tinteggiate in colore bianco.

Dotazioni: Presenza di radiatori in acciaio per il riscaldamento e corpi illuminanti sospesi lampadari classici a bracci.

Cucina / Zona Giorno

Pavimentazione: Rivestimento in piastrelle di ceramica (gres o monocottura) posate in diagonale con fuga scura, di colorazione beige/marrone chiaro.

Pareti: Parzialmente rivestite nei punti di lavoro con piastrelle ceramiche decorate a motivi geometrici vintage tipici dell'epoca di costruzione.

Infissi esterni: Presenza di una porta-finestra in PVC bianco con vetrocamera (oggetto di parziale ammodernamento rispetto all'impianto originario, protetta esternamente da avvolgibile, tapparella in plastica. La porta-finestra conduce direttamente ad balcone ovest di pertinenza.

Soggiorno / Salone

Pareti: L'ambiente principale si distingue per un rivestimento totale delle pareti con carta da parati a motivi damascati/geometrici classici su fondo scuro/dorato.



Pavimentazione: Pavimentazione in marmo scuro venato, marmo monoblocco scuro, lucidata, con zoccolino battiscopa coordinato.

Infissi: Finestre e portefinestre ampie munite di tendaggi pesanti fissati a binari superiori. Presenza di porte interne in legno con inserto centrale in vetro satinato o acidato.

Camere da Letto

Pavimentazione: Le stanze destinate a zona notte presentano una pavimentazione in parquet di legno massello posato a correre o a mosaico (quadrotte), che mostra normali segni di usura legati al tempo.

Pareti: Intonacate e tinteggiate in colore chiaro.

Infissi ed oscuranti: Finestre in PVC bianco con vetrocamera di recente installazione, complete di davanzali interni in marmo e tapparelle esterne in plastica. Sotto le finestre sono collocati i radiatori in acciaio a più colonne.

Servizi Igienici

L'immobile è dotato di due ambienti destinati a servizio/lavanderia, che denotano due differenti epoche di intervento:

Bagno Principale (Ristrutturato): Presenta finiture più moderne, con pavimentazione e rivestimento a tutt'altezza in piastrelle di ceramica di colore grigio scuro/bluastro. È dotato di lavabo a colonna o semincasso, tazza WC e box doccia con profili in alluminio e ante in materiale plastico/vetro.

Secondo Servizio/Lavanderia: Ambiente stretto e lungo con pavimentazione in piastrelle ceramiche posate in diagonale (analoghe alla cucina). Le pareti sono rivestite in piastrelle bianche quadrate fino ad altezza uomo. All'interno sono collocati un lavabo a colonna, tazza WC e gli attacchi per la caldaia termica muraria autonoma a gas e la lavatrice.

STATO MANUTENTIVO E CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

L'unità immobiliare presenta uno stato di conservazione complessivamente **discreto/sufficiente**, conservando gran parte delle finiture originarie dell'epoca di costruzione (marmi, carta da parati, porte interne), a fronte di alcuni interventi di parziale ammodernamento eseguiti nel corso degli anni, rintracciabili principalmente nella sostituzione dei serramenti esterni (ora in PVC con vetrocamera mancanti di cornici a copertura di quelli sottostanti) e nel rifacimento di uno dei bagni.

NB: le caratteristiche sopradescritte si devono ritenere sommariamente descrittive rimandando il maggiore dettaglio all'elaborato fotografico allegato.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

8.1 Criterio di stima.

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile sarà il Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA) che si fonda sull'assunto elementare per il quale *"il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili"* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI). A tale scopo il procedimento si prefigge di stimare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto.

In termini pratici l'MCA si articola nelle fasi seguenti:

- Analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- Rilevazione dei dati immobiliari;
- Scelta delle caratteristiche immobiliari;
- Compilazione della tabella dei dati;
- Stima dei prezzi marginali;
- Redazione della tabella di valutazione;
- Sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

8.1.1 Analisi del segmento di mercato

"Il segmento di mercato costituisce l'unità non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI).

Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: centro-semicentro

Tipo di Contratto: Compravendita

Destinazione Prevalente: Residenziale

Tipologia Edilizia: condominiale

Indicazione dimensione dell'immobile: Medio

8.1.2 Comparabili

Definiscono l'insieme degli immobili di confronto con prezzo noto ed appartenenti al medesimo segmento di mercato o quello più prossimo all'oggetto di valutazione.

Campione dei dati immobiliari

I comparabili utilizzati per la stima sono ubicati nelle immediate vicinanze del Subject; di seguito i dati rinvenuti negli atti di compravendita dei comparabili:

COMPARABILE A) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 07/2025 al prezzo di 72.000,00 €, ubicato nel comune di Rovigo (RO), VIA UGO FOSCOLO 00001, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 20 mapp. 191 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 58,25 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

COMPARABILE B) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 08/2025 al prezzo di 95.000,00 €, ubicato nel comune di Rovigo (RO), VIA PIER FORTUNATO CALVI 00001, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 27 mapp. 312 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 101,45 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);



Determinazione delle consistenze.

Il calcolo della superficie commerciale è avvenuta adeguandosi a quanto indicato nelle Linee Guida dell'ABI - Associazione Bancaria Italiana - aggiornate nell'anno 2018 e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari interpretate dal SIM - Sistema Italiano di Misurazione, che definiscono i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare.

Le superfici sono state calcolate avendo come riferimento le planimetrie catastali per i comparabili e reali per il subject.

La superficie indicata è quella Esterna Lorda (SEL).

N.B.: le eventuali parti ad uso comune non sono state considerate nel calcolo delle superfici, pertanto non valutate.

Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di informazioni e peculiarità che costituiscono, definiscono e, nella gran maggioranza dei casi, distinguono un determinato immobile. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ovvero che dipendono da aspetti esterni nel quale l'immobile è ubicato.

Caratteristiche Quantitative.

- *Data (DAT)*: La caratteristica data identifica il momento della stipula di un atto o un contratto espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.
- *Superficie Principale (SUP)*: La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che non richiede correzioni da parte di indici mercantili.
- *Servizi (SER)*: La caratteristica servizio igienico identifica il numero di servizi complessivi inseriti in unità immobiliare e con un determinato stato manutentivo.
- *Manutenzione (MAN)*: La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione. Il numero più basso corrisponde ad una costruzione/ristrutturazione meno recente, mentre il numero più alto ad una più recente. La numerazione va da 1 (grado minimo) a 4 (grado massimo).
- *Classe Energetica (CEN)*: La caratteristica classe energetica identifica il grado di rendimento energetico dell'edificio/unità immobiliare, ed è desumibile dall'attestato di prestazione energetica allegato ai titoli di provenienza. Considerato che i comparabili hanno una classe energetica differente, sono state effettuate decurtazioni al valore con l'utilizzo di tabelle ottenute a seguito di studi su matrici in uso al sottoscritto.

8.1.3 Calcolo del valore di mercato

Con valore di mercato si intende "l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (fonte: International Valuation Standards - IVS).



1. Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (€)	72.000,00	95.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	10	9	0
Superficie principale SUP (mq)	42,00	90,50	103,00
Balconi BAL (mq)	12,00	0,00	7,00
Locale Accessorio ACC (mq)	0,00	0,00	3,50
Portico POR (mq)	0,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	19,00	26,00	24,50
Area esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1	2
Livello del piano LIV (n)	3	2	2
Stato di manutenzione est. + int. STM (n)	2	2	2
Classe energetica (n)	3	3	1

2. Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ\ (annuale)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(ACC)/p(SUP)	0,400
p(POR)/p(SUP)	0,000
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SUE)/p(SUP)	0,000
p(LIV)/PRZ	0,050

2.1 Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (€)	10.000,00
Vetustà (t)	15
Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	4.000,00

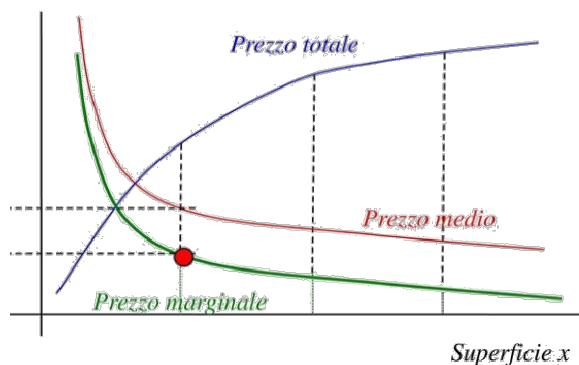
3. Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	55,10
SUP commerciale comparabile B	103,50
SUP commerciale subject	118,75

4. Calcolo del prezzo marginale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	1.306,72
Prezzo medio comparabile B	917,87
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	917,87



Analisi dei prezzi marginali

Il prezzo marginale esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta la derivata del prezzo medio della caratteristica.



- **Data:** la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale ("i" espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

- **Superficie Principale:** il prezzo marginale della superficie principale è definito col prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero la sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc.. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Superficie Principale (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

- **Superficie Secondaria:** il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (Psup espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria ($pSUP_i$ espresso in euro/mq):

$$pSUP_i = \delta_i pSUP$$

- **Stato Manutentivo:** riguarda lo stato di manutenzione delle unità immobiliari, tenuto conto delle epoche di costruzione e/o ristrutturazione dei comparabili e del subject ed anche del loro stato conservativo. Il "costo intervento di manutenzione" corrisponde al valore dello scalino tra un punteggio e l'altro.



Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (€/mese)	-60,00	-79,17
p(SUP) (€/mq)	917,87	917,87
p(BAL) (€/mq)	275,36	275,36
p(ACC)/p(SUP) (€/mq)	367,15	367,15
p(POR)/p(SUP) (€/mq)	0,00	0,00
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	458,94	458,94
p(SUE)/p(SUP) (€/mq)	0,00	0,00
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00
p(SER) (€)	4.000,00	4.000,00
p(LIV) (€)	3.600,00	4.750,00
p(STM) (€)	0,00	0,00
p(CLASSE EN.) (€)	15.038,00	15.038,00

Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (P_x espresso sempre in euro) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza degli ammontare relativi alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (€)	72.000,00	95.000,00
DAT (€)	600,00	712,50
SUP (€)	55.990,34	11.473,43
BAL (€)	-1.376,81	1.927,54
ACC (€)	1.285,02	1.285,02
SOP (€)	0,00	0,00
BOX (€)	2.524,15	-688,41
SUE (€)	0,00	0,00
SUE (€)	0,00	0,00
SER (€)	4.000,00	4.000,00
LIV (€)	-3.600,00	0,00
STM (€)	0,00	0,00
CL.EN. (€)	-15.038,00	-15.038,00
PREZZI CORRETTI	116.384,71	98.672,08



Reconciliation e stima

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei prezzi corretti individuati:

PREZZI CORRETTI	116.384,71	98.672,08
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	50,00%	50,00%
VALORE ATTESO	€ 107.528,39	

8.3 Fonti di informazione.

I comparabili sono stati reperiti dal sito dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare

8.4 Valutazione corpi:

Appartamento con garage **€ 107.528,39**

8.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Più probabile valore di mercato	€	107.528,39
- Riduzione del valore del 15% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	€	16.129,26
- Decurtazione per spese condominiali insolute	€	809,50
- Decurtazione per regolarizzazione edilizia	€	5.000,00

8.6 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € **85.589,63**

Prezzo di vendita del lotto che si arrotonda ad € 85.500,00
(€uroottantacinquemilacinquecento//00centesimi)

Documentazione allegata:

- Allegato 1) Relazione fotografica
- Allegato 2) Edilizia Privata
- Allegato 3) Territorio
- Allegato 4) Locazioni
- Allegato 5) Ispezioni
- Allegato 6) Proprietà
- Allegato 7) Comparabili
- Allegato 8) Condominiali
- Allegato 9) Certificato di morte

Data 27.05.2026

L'Esperto alla stima
geom. Gian Luigi Targa

