

**Tribunale di Rovigo**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop a r.l.**  
contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **192/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-05-2023 ore 12:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**  
Custode Giudiziario: **Dott.ssa ALICE TASSO**  
Esperto della Stima: **Geom. MIRKO DAZIALE**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO UNICO**

**ABITAZIONE CON GARAGE E MAGAZZINO**  
**COMUNE DI BORGIO VENETO (PD) – LOCALITA' SALETTO**



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



**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali****Bene:** Via Trieste n. civ. 9 e 7 - Località Saletto – Borgo Veneto (PD) - 35046**Lotto:** UNICO - ABITAZIONE CON GARAGE E MAGAZZINO**Corpo:** A - ABITAZIONE CON GARAGE E MAGAZZINO**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

Intestati [REDACTED], proprietà per la quota di 1/1, [REDACTED],

- **foglio 10, particella 1598, subalterno 8**, scheda catastale 1000049, indirizzo VIA TRIESTE n. 9, piano S1-T-1°, **comune BORGIO VENETO, categoria A/2**, classe 1, consistenza 11,5 vani, superficie 344 mq, rendita € 920,58;- **foglio 10, particella 1598, subalterno 12**, scheda catastale 1000049, indirizzo VIA TRIESTE n. 7, piano T., **comune BORGIO VENETO, categoria C/2**, classe 2, consistenza 97 mq, superficie 111 mq, rendita € 160,31;- **foglio 10, particella 1598, subalterno 6**, scheda catastale 1000049, indirizzo VIA TRIESTE n. SNC, piano T., **comune BORGIO VENETO, categoria C/6**, classe 3, consistenza 46 mq, superficie 58 mq, rendita € 90,28;- **foglio 10, particella 1598, subalterno 7, Bene comune non censibile**, scheda catastale 1000049, indirizzo VIA TRIESTE, piano T., **comune BORGIO VENETO, categoria CORTILE COMUNE**.**2. Stato di possesso****Bene:** Via Trieste n. civ. 9 e 7 - Località Saletto – Borgo Veneto (PD) - 35046**Lotto:** UNICO - ABITAZIONE CON GARAGE E MAGAZZINO**Corpo:** A - ABITAZIONE CON GARAGE E MAGAZZINO**Possesso:** Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Trieste n. civ. 9 e 7 - Località Saletto – Borgo Veneto (PD) - 35046**Lotto:** UNICO - ABITAZIONE CON GARAGE E MAGAZZINO**Corpo:** A - ABITAZIONE CON GARAGE E MAGAZZINO**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Trieste n. civ. 9 e 7 - Località Saletto – Borgo Veneto (PD) - 35046**Lotto:** UNICO - ABITAZIONE CON GARAGE E MAGAZZINO**Corpo:** A - ABITAZIONE CON GARAGE E MAGAZZINO**Creditori Iscritti:** [REDACTED] Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop a r.l.**5. Comproprietari****Beni:** Via Trieste n. civ. 9 e 7 - Località Saletto – Borgo Veneto (PD) - 35046**Lotto:** UNICO - ABITAZIONE CON GARAGE E MAGAZZINO**Corpo:** A - ABITAZIONE CON GARAGE E MAGAZZINO

Comproprietari: Nessuno.

**6. Misure Penali****Beni:** Via Trieste n. civ. 9 e 7 - Località Saletto – Borgo Veneto (PD) - 35046**Lotto:** UNICO - ABITAZIONE CON GARAGE E MAGAZZINO**Corpo:** A - ABITAZIONE CON GARAGE E MAGAZZINO**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Trieste n. civ. 9 e 7 - Località Saletto – Borgo Veneto (PD) - 35046**Lotto:** UNICO - ABITAZIONE CON GARAGE E MAGAZZINO**Corpo:** A - ABITAZIONE CON GARAGE E MAGAZZINO**Continuità delle trascrizioni:** SI**8. Prezzo****Bene:** Via Trieste n. civ. 9 e 7 - Località Saletto – Borgo Veneto (PD) - 35046**Lotto:** UNICO - ABITAZIONE CON GARAGE E MAGAZZINO**Valore complessivo intero:** € 163.000,00

**QUESITO.**

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

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

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

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

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

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



Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ( es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi ( data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto ( un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL ( Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene ( tipo di Fondazioni, 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 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 precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli.

5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario.

6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento.

7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti



mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico

\_\_\_\_\_



Beni in **BORGIO VENETO (PD)**  
Località **Saletto**  
Via Trieste n. civ. 9 e 7

### **Lotto: UNICO – ABITAZIONE CON GARAGE E MAGAZZINO**

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

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

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

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

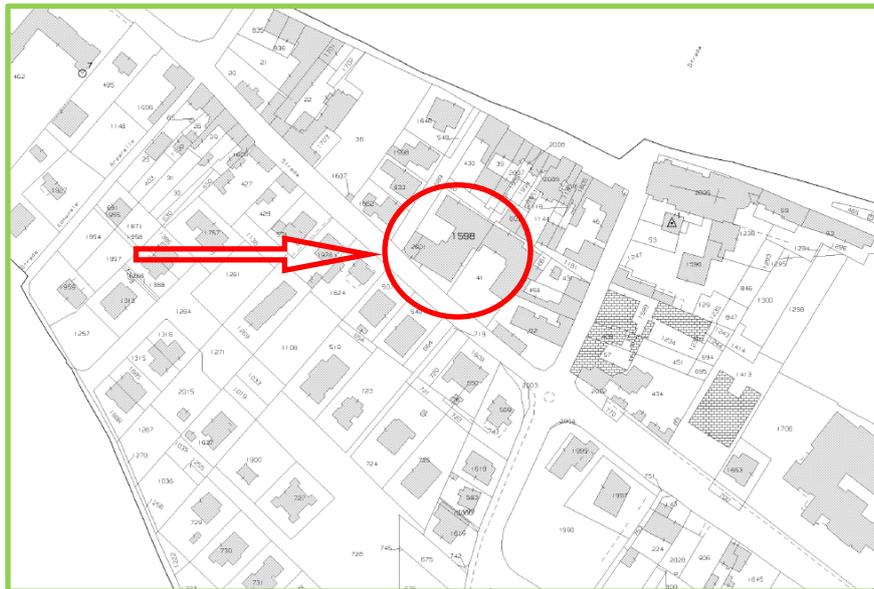
**Identificativo corpo: A - ABITAZIONE CON GARAGE E MAGAZZINO.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Saletto, Via Trieste n. civ. 9 e 7**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno



Estratto di mappa Catasto terreni Censuario di Borgo Veneto (PD) - Saletto Foglio 10 m.n. 1598

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], proprietà per la quota di 1/1, [REDACTED] foglio 10, particella 1598, subalterno 8, scheda catastale 1000049, indirizzo VIA TRIESTE n. 9, piano S1-T-1°, comune **BORGIO VENETO**, categoria **A/2**, classe 1, consistenza 11,5 vani, superficie 344 mq, rendita € 920,58.

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 17/02/2018 in atti dal 24/04/2018 LR 16 FEBBRAIO 2018 N. 16 proveniente dal comune di Saletto H705; trasferito al comune di Borgo Veneto sezione Saletto M402B. (n. 16/2018).

Confini: **NORD:** mappale 590; **SUD:** Strada Pubblica Via G. Marconi; **EST:** mappale 41; **OVEST:** Strada Pubblica Via Trieste. **SALVIS.**

Note: Dati di classamento: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/03/2023 Pratica n. PD0028091 in atti dal 16/03/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1. REGISTRO UFFICIALE 1160337. 16/03/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 28091.1/2023).



**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], proprietà per la quota di 1/1, [REDACTED] **foglio 10, particella 1598, subalterno 12**, scheda catastale 1000049, indirizzo VIA TRIESTE n. 7, piano T., comune BORGIO VENETO, **categoria C/2**, classe 2, consistenza 97 mq, superficie 111 mq, rendita € 160,31.

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 17/02/2018 in atti dal 24/04/2018 LR 16 FEBBRAIO 2018 N. 16 proveniente dal comune di Saletto H705; trasferito al comune di Borgo Veneto sezione Saletto M402B. (n. 16/2018).

Confini: **NORD:** mappale 590; **SUD:** Strada Pubblica Via G. Marconi; **EST:** mappale 41; **OVEST:** Strada Pubblica Via Trieste. SALVIS.

Note: Dati di classamento: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/03/2023 Pratica n. PD0028091 in atti dal 16/03/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1. REGISTRO UFFICIALE 1160337. 16/03/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 28091.1/2023).

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1, [REDACTED] **foglio 10, particella 1598, subalterno 6**, scheda catastale 1000049, indirizzo VIA TRIESTE n. SNC, piano T., comune BORGIO VENETO, **categoria C/6**, classe 3, consistenza 46 mq, superficie 58 mq, rendita € 90,28.

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 17/02/2018 in atti dal 24/04/2018 LR 16 FEBBRAIO 2018 N. 16 proveniente dal comune di Saletto H705; trasferito al comune di Borgo Veneto sezione Saletto M402B. (n. 16/2018).

Confini: **NORD:** mappale 590; **SUD:** Strada Pubblica Via G. Marconi; **EST:** mappale 41; **OVEST:** Strada Pubblica Via Trieste. SALVIS.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Bene comune non censibile, **foglio 10, particella 1598, subalterno 7**, scheda catastale 1000049, indirizzo VIA TRIESTE, piano T., **comune BORGIO VENETO, categoria CORTILE COMUNE**

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 17/02/2018 in atti dal 24/04/2018 LR 16 FEBBRAIO 2018 N. 16 proveniente dal comune di Saletto H705; trasferito al comune di Borgo Veneto sezione Saletto M402B. (n. 16/2018).

Confini: **NORD:** mappale 590; **SUD:** Strada Pubblica Via G. Marconi; **EST:** mappale 41; **OVEST:** Strada Pubblica Via Trieste. SALVIS.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal raffronto effettuato, tra il rilievo eseguito in fase di sopralluogo e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio, prot. n. PD0105732 del 26/04/2005, prot. n. 9102 del 03/04/1987 e prot. n. 32530 del 123/10/1987, si sono riscontrate le seguenti difformità:

Fg. 10, P. 1598, Sub. 8 - ABITAZIONE al Piano Terra:

- l'ingresso è stato suddiviso in due vani, uno ingresso e l'altro disimpegno;
- il locale di sgombero è adibito a cucina;
- nel locale sgombero, ora cucina, è stata ricavata una porta interna di comunicazione con il magazzino.

Piano Primo:

- Il vano ripostiglio è stato trasformato in bagno con anti-bagno.

F. 10, P. 1598, Sub. 12 - MAGAZZINO Piano Terra:

- Nell'ingresso è stata ricavata una porta di comunicazione con il locale cucina, dell'abitazione (Fg. 10, P. 1598, Sub. 8);
- Il locale magazzino è stato suddiviso in due vani, uno magazzino e l'altro ripostiglio.

F. 10, P. 1598, Sub. 7 - CORTE Piano Terra:

- E' stata ricavata una tettoia, in aderenza al fabbricato principale, con dim. cm 650x630xh.200/270



circa, avente una struttura in ferro zincato e con copertura in lastre di ondulina ardesiata, utilizzata come porticato a protezione degli ingressi del magazzino e dell'abitazione;

- E' stata realizzata una tettoia, aperta ai quattro lati, dim. cm 465x345xh. 200 circa, con copertura in simil policarbonato e soprastante telo ombreggiante, utilizzato come ricovero attrezzi/legnaia. Posizionata in prossimità del confine fronteggiante la Pubblica strada, Via Trieste.

**Regolarizzabili mediante: DENUNCIA DI VARIAZIONE DOC.FA E DEMOLIZIONE CON PRISTINO LUOGHI.**

**Descrizione delle opere da sanare:** Il sottoscritto CTU ha provveduto regolarizzazione la planimetria catastale.

Per quanto riguarda le difformità riguardanti l'abitazione, F. 10, P. 1598, Sub. 8, e il magazzino, F. 10 P. 1598, Sub. 12, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto regolarizzarle presentando, presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio (ex catasto), denuncia di variazione e aggiornamento planimetrica, Doc.f.a. Pratica n. PD0028091, Prot. n°28091.1/2023 in atti dal 16/03/2023 (v. fascicolo degli allegati - **All. 2 - Documentazione Catastale**).

Mentre, in merito alle due tettoie, erette nella corte comune, F. 10, P. 1598, Sub. 7, non essendo urbanisticamente sanabili, se ne prevede la completa rimozione con pristino dei luoghi.

In quanto non risultano paritiche edilizio-urbanistiche, autorizzative, depositate presso l'U.T.C. di Borgo Veneto (PD).

Pertanto i futuri acquirenti (aggiudicatari) dovranno eseguire i seguenti lavori: demolizione e pristino dei luoghi come da planimetria catastale aggiornata, lavori stimati pari a euro: € 1.200,00.

Lavoro di demolizione dei manufatti, lavoro comprensivo di manodopera, trasporto dei materiali di risulta e oneri per la discarica, importo stimato: € 1.200,00

**Oneri Totali: € 1.200,00**

*Note: Gli importi su menzionati sono da ritenersi indicativi e non esaustivi, in quanto potrebbero essere diversamente determinati dalla ditta esecutrice dei lavori in fase di pristino dei luoghi.*

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

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in centro della frazione di Saletto del Comune Borgo Veneto (PD). La via Trieste infatti si collega, a pochi metri in direzione nord, con la Strada Regionale N. 10 (Montagnana-Monselice). Il quartiere presenta fabbricati di tipologia della zona.

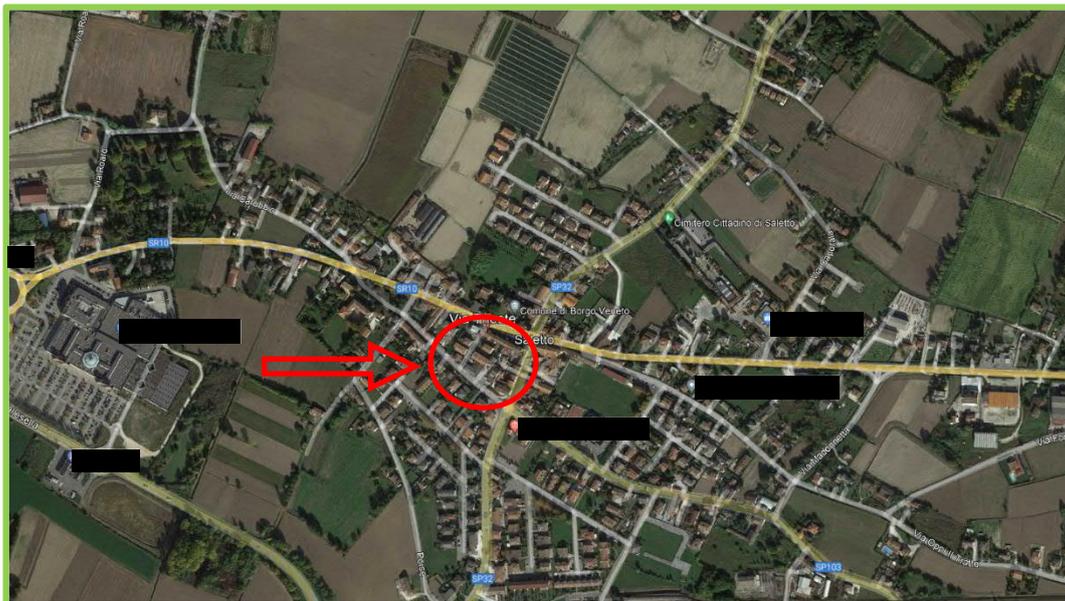


Foto satellitare con posizionamento Lotto

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista residenziale/commerciale/direzionale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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



**Servizi offerti dalla zona:** MUNICIPIO (SUFFICIENTE), SCUOLA NIDO E MATERNA (SUFFICIENTE), SCUOLA PRIMARIA DI PRIMO GRADO (SUFFICIENTE), SCUOLA PRIMARIA DI SECONDO GRADO (SUFFICIENTE), BIBLIOTECA (SUFFICIENTE), BAR E TABACCHERIA (SUFFICIENTE), , NEGOZI AL DETTAGLIO (SUFFICIENTE), CENTRO COMMERCIALE (BUONO), SUPERMERCATO (BUONO), SERVIZI SANITARI (SUFFICIENTE), STAZIONE DEI CARABINIERI (BUONO), OSPEDALE (SUFFICIENTE), TRATTORIE E PIZZERIE (SUFFICIENTE)

**Caratteristiche zone limitrofe:** plurifunzionale (residenziale, attività commerciali, ecc.)

**Importanti centri limitrofi:** Montagana (PD), Este (PD) e Noventa Vicentina (VI).

**Attrazioni paesaggistiche:** Colli Euganei e Colli Berici.

**Attrazioni storiche:** Chiese, monumenti e strutture storiche del luogo.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostra A31 (Valdastico) Km 3,5, Ferrovia Km 1,5, Autobus Km 1,0.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non rilevato.

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

Dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di Banca di Credito Cooperativo Euganea di Ospedaletto Euganeo (PD) contro [REDACTED] debitore ipotecario, e [REDACTED], terzo datore di ipoteca; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 1.050.000,00; Importo capitale: € 525.000,00; A rogito di NOTAIO SACCO MARIO DI ESTE (PD) in data 19/07/2010 ai nn. 178270/19275; Iscritta in ESTE (PD) in data 26/07/2010 ai nn. 4323/904.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop a r.l. contro [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ROVIGO in data 10/10/2022 ai nn. 1956; trascritto in ESTE (PD) in data 20/10/2022 ai nn. 5925/4114.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Il sottoscritto CTU ha prodotto la documentazione ipo-catastale aggiornate alla **data del 16/03/2023**.

#### 4.3 Misure Penali

Dato non rilevato dalla documentazione esaminata.



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

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

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** Da dichiarazione resa dal proprietario in sede di sopralluogo, la gestione dell'immobile non è affidata ad alcun Amministratore di condominio.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Il proprietario non ha fornito alcuna informazione in merito.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna.

**Millesimi di proprietà:** non esiste alcuna tabella condominiale.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini delle aree pertinenziali, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente rettifiche dall'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari confinanti.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietari ante ventennio al 21/07/2016.**

██████████ In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO SACCO MARIO DI ESTE (PD), in data 25/09/2002, ai nn. 96.884/13.358; registrato in ESTE (PD), in data 14/10/2002, ai n.1089; trascritto a ESTE (PD), in data 27/09/2002, ai nn. 5333/3788.

**Proprietari dal 21/07/2016 ad oggi.**

██████████ In forza di atto di donazione - a rogito di NOTAIO LUCA GIANPIERO DI ABANO TERME (PD), in data 21/07/2016, ai nn. 19977/11885; registrato a PADOVA 2, in data 22/07/2016, ai nn. 12245/1T; trascritto a ESTE (PD), in data 22/07/2016, ai nn. 3584/2486.

*Note: Donazione modale in cui ██████████ dona ed irrevocabilmente trasferisce a ██████████ ██████████ che, è già titolare della quota di 1/2, allo stesso titolo, accetta ed acquista la residua quota di 1/2.*

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

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

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica: L.E. N. 50/68**

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: "Costruzione di un Fabbricato ad Uso Artigianale con Abitazione"

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/08/1968 al n. di prot. 50

Rilascio in data 27/08/1968 al n. di prot. 50

Abitabilità/agibilità in data 01/04/1971 al n. di prot. 50

**Numero pratica: C.E. N. 1560/93**



Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: "Ricavo di due nuovi alloggi sull'esistente e Variante C.E. N. 1261"  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 11/07/1992 al n. di prot. 3194/4101  
 Rilascio in data 10/03/1993 al n. di prot. 1560

### Numero pratica: C.E. N. 1613/1993

Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 02/05/1993 al n. di prot. 2814  
 Rilascio in data 15/10/1993 al n. di prot. 2814  
 Abitabilità/agibilità in data 16/02/1998 al n. di prot. 2814

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto effettuato, tra il rilievo eseguito in fase di sopralluogo e la documentazione presente in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Veneto, si sono riscontrate le stesse difformità indicata nel paragrafo 1 (Conformità Catastale), precisamente:

#### Fg. 10, P. 1598, Sub. 8 - ABITAZIONE al Piano Terra:

- l'ingresso è stato suddiviso in due vani, uno ingresso e l'altro disimpegno;
- il locale di sgombero è adibito a cucina;
- nel locale sgombero, ora cucina, è stata ricavata una porta interna di comunicazione con il magazzino.

#### Piano Primo:

- Il vano ripostiglio è stato trasformato in bagno con anti-bagno.

#### F. 10, P. 1598, Sub. 12 - MAGAZZINO Piano Terra:

- Nell'ingresso è stata ricavata una porta di comunicazione con il locale cucina, dell'abitazione (Fg. 10, P. 1598, Sub. 8);
- Il locale magazzino è stato suddiviso in due vani, uno magazzino e l'altro ripostiglio.

#### F. 10, P. 1598, Sub. 7 - CORTE Piano Terra:

- E' stata ricavata una tettoia, in aderenza al fabbricato principale, con dim. cm 650x630xh.200/270 circa, avente una struttura in ferro zincato e con copertura in lastre di ondulina ardesiata, utilizzata come porticato a protezione degli ingressi del magazzino e dell'abitazione;
  - E' stata realizzata una tettoia, aperta ai quattro lati, dim. cm 465x345xh. 200 circa, con copertura in simil policarbonato e soprastante telo ombreggiante, utilizzato come ricovero attrezzi/legnaia.
- Posizionata in prossimità del confine fronteggiante la Pubblica strada, Via Trieste.

### **Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA E DEMOLIZIONE CON PRISTINO LUOGHI.**

**Descrizione delle opere da sanare:** Per quanto riguarda le difformità interne, dovute alla diversa distribuzione degli spazi interni, senza variazione di superfici e volumi, l'aggiudicatario dovrà presentare una CILA indicanto lo stato di fatto attuale.

Mentre per quanto riguarda le tettoie presenti nella corte, non essendo sanabili, se ne prevede la rimozione con messa in pristino dei luoghi.

Pertanto si riporta solamente il preventivo di spesa, stimato, della pratica CILA in quanto la demolizione è già stata calcolata al punto precedente.

Presentazione di C.I.L.A. presso al SUAP del Comune di Borgo Veneto (PD), importo stimato per competenze, onorari, diritti e spese pari a: € 1.500,00.

**Oneri Totali: € 1.500,00.**

*Note: Gli importi su menzionati sono da ritenersi indicativi e non esaustivi, in quanto potrebbero essere diversamente determinati sia dal Tecnico che valuterà attentamente tutto lo stato di fatto dell'immobile, sia dall'Ufficio tecnico comunale.*

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



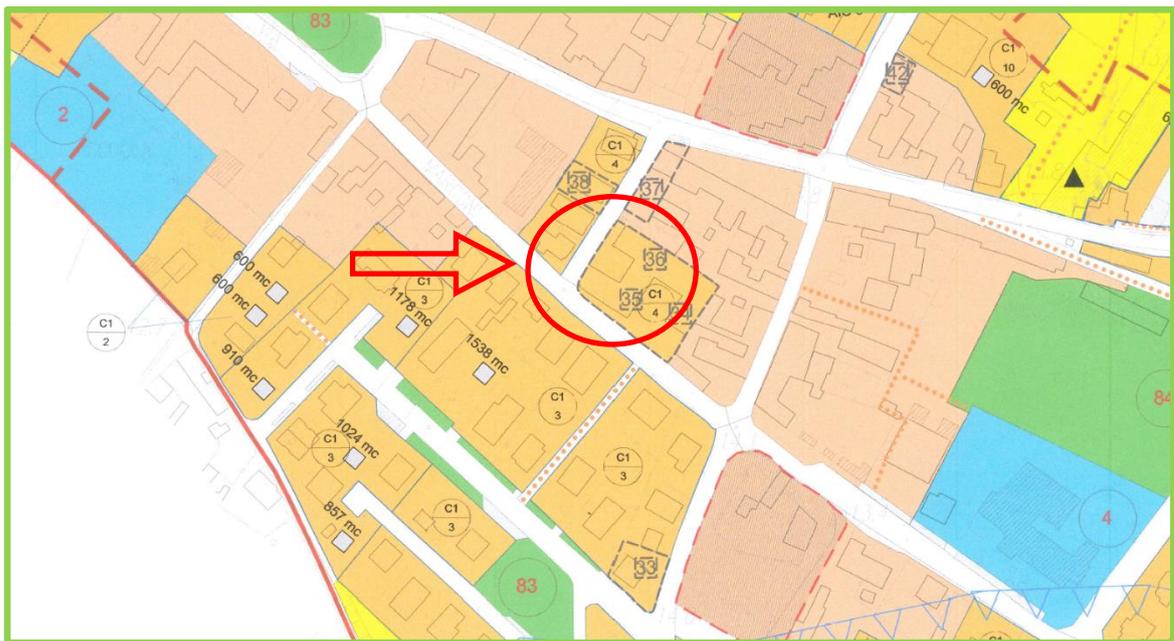
**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. N. 05 DEL 06/03/2003 e al P.I. approvato con D.C.C. N. 06 del 30/04/2021
Zona omogenea:	C/1- ZONA RESIDENZIALE URBANA DI COMPLETAMENTO (art. 11 N.T.A. del PAT)
Norme tecniche di attuazione:	(v. fascicolo degli allegati - <b>All. 3 - Documentazione Urbanistica</b> )
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

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



Estratto di P.R.G./P.I.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto

**A - ABITAZIONE CON GARAGE E MAGAZZINO**

Piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da un appartamento ad uso civile abitazione non di lusso, posta al piano primo composta da cinque vani ed accessori con poggiali a livello e con ingresso, cucina (ex sgombero) e ripostiglio al piano terra, c.t. e lavanderia al piano primo sottostada nonchè garage posto al piano terra del fabbricato suddetto e magazzino al piano terra, il tutto con cortile esclusivo di pertinenza, il tutto sito nel Comune di Borgo Veneto (PD), frazione di Saletto, alla Via Trieste n. 9.

L'immobile comprende la proporzionale comproprietà dell'area coperta e scoperta sulla quale sorge il fabbricato nonchè di tutte le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.



L'unità immobiliare risulta così disposta:

**ABITAZIONE - Fg. 10, P. 1598, Sub. 8**

Piano Terra (h. 3,00 m): Ingresso, vano scala disimpegno, cucina e ripostiglio;

Piano Sottostrada (h. 1,85 m): Vano scale, centrale Termica e Lavanderia;

Piano Primo (h. 3,00 m): vano scala, disbrigo/disimpegno con poggiolo, soggiorno, w.c., pranzo, cucina con poggiolo, letto, bagno, letto, due ripostiglio e un anti w.c. con w.c. (ex ripostiglio).

**MAGAZZINO - Fg. 10, P. 1598, Sub. 12**

Piano Terra (h. 3,00 m): Ingresso (che si collega alla abitazione), disbrigo, anti w.c., due w.c., magazzino e ripostiglio.

**GARAGE - Fg. 10, P. 1598, Sub. 6**

Piano Terra (h. 3,60 m): Garage/magazzino e lavatoio.

**AREA ESTERNA - Fg. 10, P. 1598, Sub. 7**

ampia area cortiliva, esclusiva, in parte adibita come zona di manovra, pavimentata in cls, e parte ad area verde con piante ornamentali (sono presenti due tettoie che se ne prevede la rimozione con pristino dei luoghi).

Sia l'ingresso pedonale che quello carraio avviene dalla Via Trieste.

Vedi planimetrie allegata (All. 2 - Documentazione Catastale; All. 3 - Documentazione Urbanistica).

**MANCA L'ATTESTA DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.).**

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ Piena proprietà

██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Superficie complessiva commerciale lorda, di tutto l'immobile (comprensiva di poggioli), è di circa mq 592,00.**

E' posto al piano: Terra Sottostrada e Primo

L'edificio è stato costruito nel: ante '67.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ. 9 (abitazione) e 7 (magazzino); ha un'altezza utile interna di circa m. 1,85/3,00/3,60

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale: mediocre.**

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'appartamento versava in un mediocre stato di manutenzione e conservazione.

In alcune stanze interne si sono rilevate la presenza di muffe, mentre in alcune murature esterne si sono riscontrate delle aree con l'assenza dell'intonaco.

Soprattutto il piano sottostrada, adibito a centrale termica e lavatoio, necessita di un intervento di manutenzione su pavimenti, murature e soffitti.

Nel suo insieme, pertanto, l'intero compendio immobiliare, necessita di un intervento di straordinaria manutenzione, sulla copertura e sulla pavimentazione esterna, e di manutenzione ordinaria, sulle pareti esterne ed interne.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: ZONA DISIMPEGNO E CUCINA PIANO 1°
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: NECESSITA COMUNQUE DI UN INTERVENTO DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE
Fondazioni	tipologia: <b>non verificabile</b> materiale: <b>non verificabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>pessime</b> Riferito limitatamente a: ACCESSO AL PIANO SOTTOSTRADA
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>as-</b>



**sente** condizioni: **pessime**

Riferito limitatamente a: ACCESSO AL PIANO SOTTOSTRADA DALLA CORTE COMUNE

Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: INGRESSO PRINCIPALE ABITAZIONE
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: IN ALCUNE ZONE RISULTANO SCROSTATE PER LA PROBABILE PRESENZA DI UMIDITA'
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: NECESSITA DI VERIFICA E COLLAUDO
Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: ACCESSO CARRAIO
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> protezione: <b>tap-parelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: TUTTI I SERRAMENTI DELL'ABITAZIONE SONO FORNITI DI UN SECONDO TELAIO IN VETRO E ALLUMINIO
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: ABITAZIONE
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>non verificabile</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: In alcune zone risulta fatiscente, quindi necessita un'intervento di straordinaria manutenzione.
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: COMPLETAMENTE DA SISTEMARE PER LO STATO DI CONSERVAZIONE IN CUI VERSA
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet inchiodato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: ALCUNE STANZE DELL'ABITAZIONE AL PIANO PRIMO
Pavim. Interna	materiale: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: DISBRIGO/DISIMPEGNO E SOGGIORNO DELL'ABITAZIONE AL PIANO PRIMO
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>pessime</b> Riferito limitatamente a: CENTRALE TERMICA E LAVANDERIA AL PIANO SOTTOSTRADA
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: ABITAZIONE E MAGAZZINO
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>pessime</b> Note: DOPPIO TELAIO IN ALLUMINIO E VETRO
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: BAGNI ABITAZIONE



Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **sufficienti**  
Riferito limitatamente a: BAGNI MAGAZZINO

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**  
Riferito limitatamente a: ABITAZIONE PIANO TERRA E PRIMO

**Impianti:**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **Split** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**  
Riferito limitatamente a: ABITAZIONE

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Fognatura tipologia: **non verificabile** rete di smaltimento: **non verificabile** recapito: **non verificabile** ispezionabilità: **scarsa** condizioni: **non verificabile** conformità: **da collaudare**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti** conformità: **con certificato di collaudo**  
Riferito limitatamente a: PRESENTE SOLO SULL'ABITAZIONE

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1993
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	In alcune zone, l'impianto, è stato modificato.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia murale con termosifoni
Stato impianto	pessimo
Potenza nominale	non verificabile
Epoca di realizzazione/adequamento	1993
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Descrizione consistenza Tipo di consistenza, Cdvi – Superficie Esterna Lorda (SEL).

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definitive sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato; Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc.), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale;

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili d'uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione capitolo 19 punto 4.2, a pag. 260, s'intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne; - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoio, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

Mentre nella determinazione della superficie principale (S1) la SEL non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree coperte delimitate da muri di fabbrica. aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree coperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE Piano Sottotrada: C.T. e Lavanderia	sup lorda di pavimento	125,00	0,50	62,50
Piano Terra: Ing., scale, dis., cuc. e rip.	sup lorda di pavimento	66,00	1,00	66,00
Piano Terra: Garage e lavatoio	sup lorda di pavimento	58,00	0,50	29,00
Piano 1°: corr., w.c., pranz., sogg., cuc., 4 letto e un bagno	sup lorda di pavimento	213,00	1,00	213,00
Poggioli	sup lorda di pavimento	20,00	0,20	4,00
MAGAZZINO Piano Terra: Ing., disb., anti, due w.c., magazzino e disimp.	sup lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
		<b>592,00</b>		<b>484,50</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale



Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1°-2022

Zona: BORGIO VENETO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1050

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

La Stima del più probabile Valore di Mercato (Valore attuale Commerciale) è stata effettuata per comparazione tenendo conto dei valori medi di riferimento per immobili di analoga tipologia presenti nella zona.

Questo metodo di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare permette di giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Le caratteristiche fisiche di destinazione di uso si riferiscono alle caratteristiche architettoniche ed impiantistiche peculiari dell'uso cui sono destinati gli immobili (residenziale, direzionale, commerciale, industriale, destinazione speciale, altro, ecc.).

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

Inoltre, si è altresì tenuto conto della contingente situazione del mercato immobiliare causata dalla "seconda ondata COVID-19".

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

- **ABITAZIONE CON GARAGE (compreso vani accessori): € 450,00 al mq;**

- **MAGAZZINO: € 250,00 al mq.**

Quindi mediante l'applicazione del seguente principio:

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

dove:

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

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

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

$P_x$  = più parametro di confronto del bene da stimare (superficie).

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

**8.2 Fonti di informazione:**

**Catasto di Padova;**

**Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova e Rovigo;**

**Uffici del registro di Padova e Rovigo;**

**Ufficio tecnico di Stanghella (PD);**

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

Per poter applicare tale metodo di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie d'accertamenti circa compravendita d'immobili e di aree simili a quelli oggetto della presente valutazione e richiedere i prezzi in zona.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 500,00;



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

Sono stati recuperate da siti internet, che si occupano di vendita immobiliare a uso abitativo/residenziale e laboratorio, da colloqui avuti con operatori del settore immobiliare, liberi professionisti operanti nella zona, dalla conoscenza diretta del settore immobiliare e dalla propria esperienza personale in materia di stima immobiliare.

Bibliografia di Riferimento:

INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2013) in particolare:

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

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - ABITAZIONE CON GARAGE E MAGAZZINO. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 196.025,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE Piano Sottostrada: C.T. e Lavanderia	62,50	€ 450,00	€ 28.125,00
Piano Terra: Ing., scale, dis., cuc. e rip.	66,00	€ 450,00	€ 29.700,00
Piano Terra: Garage e lavatoio	29,00	€ 450,00	€ 13.050,00
Piano 1°: corr., w.c., pranz., sogg., cuc., 4 letto e un bagno	213,00	€ 450,00	€ 95.850,00
Poggioli	4,00	€ 450,00	€ 1.800,00
MAGAZZINO Piano Terra: Ing., disb., anti, due w.c., magazzino e disimp.	110,00	€ 250,00	€ 27.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 196.025,00
Valore corpo			€ 196.025,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 196.025,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 196.025,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - ABITAZIONE CON GARAGE E MAGAZZINO	Abitazione di tipo civile [A2]	484,50	€ 196.025,00	€ 196.025,00



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 29.403,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.700,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 163.921,25
---	--------------

**LOTTO UNICO**  
**PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO AD**  
**€ 163.000,00 (Euro centosessantatremila/00)**

**Documentazione inserita nel fascicolo degli allegati unito alla presente relazione:**

Allegato 1 - documentazione fotografica;

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

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

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

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

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

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

Rovigo, lì 27 Marzo 2023

L'Esperto alla stima  
**Geom. Mirko Daziale**

e

