

# Tribunale di Rovigo

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **9/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-05-2024  
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**



**Esperto alla stima:** Geom. Luigi Pietropolli  
**VALUTATORE IMMOBILIARE**  
**CERTIFICATO UNI 11558:2014**  
**N. IMQ-VI-1510022**

**Codice fiscale:** PTRLGU63M18C967W  
**Partita IVA:** 00922040290  
**Studio in:** Via Roma 98/II - Taglio di Po  
**Telefono:** 0426 661442  
**Fax:** 0426 661442  
**Email:** studiopietropolli@gmail.com  
**Pec:** luigi.pietropolli@geopec.it

Beni in **Stanghella (PD)**  
via Canaletta Inferiore, civico 74

**Lotto: 001**

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

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

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villa, [A7] con adiacenza, garage e terreno agricolo, sita in Stanghella (PD) CAP: 35048, via Canaletta Inferiore, civico 74

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[redacted] per 1/2  
[redacted] per 1/2,

**foglio 18, particella 170, subalterno 2,**

via Canaletta Inferiore, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 1, consistenza 13, rendita € 1.342,79

Derivante da: costituzione del 14-06-1995 prot. 3885

**foglio 18, particella 170, subalterno 3,**

via Canaletta Inferiore, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 30, rendita € 52,68

Derivante da: costituzione del 14-06-1995 prot. 3885

**foglio 18, particella 170, subalterno 1,**

via Canaletta Inferiore, piano T, categoria b.c.n.c. corte comune ai sub. 2 e 3 del mn. 170

Derivante da: costituzione del 14-06-1995 prot. 3885

**Identificato al catasto Terreni:**

**foglio 18, particella 170,**

qualità ente urbano, superficie catastale 00.38.27

Derivante da: variazione per identificativi per allineamento mappe prot. PD0216150 del 16-10-2006

**foglio 18, particella 25,**

qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 00.30.10, reddito dominicale: € 22,25, reddito agrario: € 15,55

Derivante da: variazione del 24-06-1003 pratica 14351

**foglio 18, particella 73,**

qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 00.64.17, reddito dominicale: € 27,31, reddito agrario: € 24,86

Derivante da: variazione del 24-02-1986 (frazionamento del 20-02-1979 n. 159)

**foglio 18, particella 51,**

qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 0007.96, reddito dominicale: € 3,84, reddito agrario: € 3,08

Derivante da: revisione elementi censuari del 08-09-1993 mod. 26 n. 19421 (frazionamento del 20-02-1979 n. 159)

**foglio 18, particella 68,**

qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 00.05.65, reddito dominicale: € 2,73, reddito agrario: € 2,19

Derivante da: revisione di elementi censuari del 08-09-1993 mod. 26 n. 19421 (frazionamento del 20-02-1979 n. 159)

**foglio 18, particella 80,**

qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 00.01.27, reddito dominicale: € 0,61, reddito agrario: € 0,49

Derivante da: revisione di elementi censuari del 08-09-1993 mod. 26 n. 19421 (frazionamento del 20-02-1979 n. 159)

**foglio 19, particella 1,**

qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 00.07.40, reddito dominicale: € 5,47, reddito agrario: € 3,82

Derivante da: revisione di elementi censuari del 08-09-1993 mod. 26 n. 19421

**foglio 19, particella 7,**

qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 0075.46, reddito dominicale: € 36,40, reddito agrario: € 29,23

Derivante da: impianto meccanografico del 01-03-1971

**foglio 19, particella 71,**

qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.59.40, reddito dominicale: € 37,81, reddito agrario: € 26,08

Derivante da: frazionamento del 20-02-1079 n. 159

Confini:

a nord via Canaletta Inferiore,

ad est ragioni mn. 79 del foglio 18, mn. 13, 81, 86 del foglio 19,

a sud canaletta,

ad ovest ragioni mn. 255,24,50128,129,130 del foglio 18, mn. 4 del foglio 19

Conformità catastale:

dal raffronto tra le planimetrie catastali agli atti censuari e lo stato di fatto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- modeste modifiche interne per rimozione divisorio nei locali ad est del reparto giorno e costruzione di piccole tramezzature interne nel locale soggiorno e nei locali bagni
- si precisa che nella planimetria catastale del sub. 2 e' indicato il portico di collegamento del fabbricato abitativo con l'adiacenza, trattasi di struttura da realizzare.

Regolarizzabili mediante:

variazione "docfa" al catasto fabbricati per "diversa distribuzione spazi interni"

spese tecniche, diritti catastali: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note:

si precisa che i terreni di cui ai mn. 25,73,61,68,80 del foglio 18, mn. 1,7,71 del foglio 19 sono censiti a "seminativo" ma di fatto non sono coltivati con presenza di vegetazione spontanea

anche di alto fusto.

Si segnala che risulta, nella mappa del catasto terreni, collegamento tra edificio principale ed adiacenza staccata, trattasi di portico previsto dai provvedimenti autorizzativi ma non realizzato, trattasi struttura per la quale necessita la sua realizzazione, nel quale caso, la mappa catastale risultera' corretta.

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** SOLESINO, BOARA PISANI, ROVIGO.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A13 Km. 2

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Non conosciute

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

Non conosciute

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciute

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA ADRIA CREDITO COOPERATIVO DEL DELTA DOC. COOPERATIVA

contro [REDACTED];

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 1.760.000,00; Importo capitale: € 880.000,00 ;

A rogito di Crivellari Federico in data 21/07/2106 ai nn. 3059/2321;

Iscritto/trascritto a Este in data 26/07/2016 ai nn. 3620/618

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED];  
Derivante da: atto esecutivo o cautelare ;  
A rogito di UFFICIALE GIUDIZIALE in data 02/01/2024 ai nn. 3088  
iscritto/trascritto a Este in data 29/01/2024 ai nn. 510/360;

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Non conosciute

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI (adattabile)

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non conosciuti

**Avvertenze ulteriori:** non conosciute

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per 1/2  
[REDACTED] per 1/2

dal 17/04/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Giuseppe Mele, in data 17/04/2024, ai nn. 56853;  
trascritto a Este, in data 07/05/1992, ai nn. 2092/1629.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 41/93

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: demolizione e ricostruzione di fabbricato ad uso civile abitazione con annesso rustico

Presentazione in data 31/05/1993 al n. di prot. 2954

Rilascio in data 14/07/1993 al n. di prot. 2954 n. 41

Numero pratica: 42/95

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante in corso d'opera alla conc. ed. n. 41 del 14-07-1993

Presentazione in data 17/03/1995 al n. di prot. 1673 n. 42

Rilascio in data 26/07/1995 al n. di prot. 1673 n. 42

Abitabilità/agibilità in data 13/11/1995 al n. di prot. n. 41

Numero pratica: 5588

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: installazione di impianto solare in grado di garantire fino al 50% di copertura del fabbisogno di acqua calda sanitaria  
Presentazione in data 31/08/2008 al n. di prot. 5588  
NOTE: lavori ultimati in data 11-09-1008 come da prot. 6394 del 12-11-2008

### 7.1 Conformità edilizia:

dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi e lo stato di fatto sono state riscontrate le seguenti difformità:

piano seminterrato

- diversa dimensione delle forometrie
- maggior altezza interna, previsti ml. 2,40, realizzato ml. 2,50

piano terra

- maggior altezza interna locali ad est del reparto giorno, previsti ml. 2,40, realizzati ml. 2,47
- demolizione divisorio interno
- costruzione spallette interne locali bagni e soggiorno
- diversa dimensione forometrie
- modeste modifiche dimensionali interne
- mancata realizzazione di portico di collegamento tra edificio principale abitativo ed adiacenza, necessita la realizzazione in conformita' ai provvedimenti autorizzativi autorizzati
- presenza sull'area cortiliva di tettoia in legno e manufatto adibito a ripostiglio in legno, trattasi di strutture da rimuovere

Regolarizzabili mediante:

accertamento di conformita' ai sensi del D.P.R. 380/01 con la precisazione che il portico di collegamento tra l'edificio principale abitativo e l'adiacenza deve essere realizzato

spese tecniche, sanzione amministrativa, costruzione portico di collegamento: € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

### 7.2 Destinazione urbanistica:

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | P.A.T. con Piano degli Interventi approvato   |
| In forza della delibera:         | C.C. n. 32 del 27-09-2018   |
| Zona omogenea:                   | E2 - Area rurale con classificazione di Area a connessione naturalistica di II° grado (escluso mn. 170 del foglio 18 e parte mn. 1 del foglio 19). parte mn. 170 del foglio 18 ricade in fascai di risp |
| Norme tecniche di attuazione:    | art. 16-22-23.1-26  |

Descrizione:

**Abitazione in villa, [A7] con adiacenza, garage e terreno agricolo, sita in Stanghella (PD) CAP: 35048, via Canaletta Inferiore, civico 74**  
di cui al punto A

Villa unifamiliare con adiacenza staccata adibita ad annesso rustico e garage, terreno cortilivo di pertinenza ed area agricola allo stato di fatto incolta e con presenza di vegetazione spontanea anche ad alto fusto. Edificio costruito nel biennio 1993/95, in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con finiture di pregio, composto da un piano seminterrato e due piani fuori terra. A piano seminterrato locale sgombero (adibito a taverna) e locale accessorio "cantina" con altezza utile di ml. 2,50 con "bocche di lupo" in corri-

spondenza delle finestre; a piano terra n. 3 portici esterni, ingresso/soggiorno/pranzo, cucina con disimpegno e ripostiglio, altezza utile ml. 2,70; porzione edificio ad est della zona giorno con corridoi, due bagni di cui uno con anti bagno, lavanderia, due locali studio, altezza interna ml. 2,47; a piano primo con copertura mansardata, vanoscala, due locali disimpegno, corridoio, guardaroba bagno, camera, balcone con altezze variabile da ml. 2,40 a ml. 3,94 , zona est con corridoio, bagno, due vani letto, ripostiglio, balcone, con altezze variabili da ml. 1,77 a ml. 1,90.

Adiacenza staccata composta da locale taverna ( censito ricovero attrezzi), bagno con antibagno, garage, centrale termica, altezze interne variabili da ml. 2,59 a ml. 3,47. Area di pertinenza del fabbricato adibita a giardino in parte pavimentata.

#### Superfici di pavimento

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| <b>Piano seminterrato</b> |           |
| Sgombero(taverna)         | Mq. 71,74 |
| Cantina                   | Mq. 22,14 |
| <b>Piano terra</b>        |           |
| Soggiorno/pranzo          | Mq. 69,86 |
| Disimpegno                | Mq. 2,25  |
| Ripostiglio               | Mq. 3,07  |
| Cucina                    | Mq. 20,88 |
| <i>Zona est</i>           |           |
| Corridoio                 | Mq. 7,92  |
| Studio                    | Mq. 20,93 |
| Antibagno                 | Mq. 2,04  |
| Bagno                     | Mq. 3,70  |
| Studio                    | Mq. 14,96 |
| Lavanderia                | Mq. 10,20 |
| Bagno                     | Mq. 8,06  |
| Portico fronte nord       | Mq. 10,99 |
| Portico fronte nord       | Mq. 6,41  |
| Portico fronte ovest      | Mq. 22,29 |
| <b>Adiacenza</b>          |           |
| Garage                    | Mq. 31,05 |
| Antibagno                 | Mq. 2,79  |
| Bagno                     | Mq. 3,72  |
| Centrale termica          | Mq. 9,15  |
| Ricovero attrezzi         | Mq. 43,93 |
| <b>Piano primo</b>        |           |
| Vanoscala/disimp.         | Mq. 11,71 |
| Disimpegno                | Mq. 14,91 |
| Corridoio                 | Mq. 10,40 |
| Bagno                     | Mq. 14,95 |
| Guardaroba                | Mq. 10,12 |
| Camera                    | Mq. 17,87 |
| <i>Zona est</i>           |           |
| Corridoio                 | Mq. 9,38  |
| Bagno                     | Mq. 7,47  |
| Camera                    | Mq. 16,52 |
| Camera                    | Mq. 16,39 |
| Ripostiglio               | Mq. 20,13 |
| Balcone sud               | Mq. 6,96  |
| Balcone ovest             | Mq. 6,67  |

|              |          |
|--------------|----------|
| Balcone nord | Mq. 4,12 |
|--------------|----------|

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Balconi             | materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b><br>Note: certificato di collaudo non reperito                                     |
| Copertura           | tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>latero-cemento</b> condizioni: <b>buone</b><br>Note: certificato di collaudo non reperito |
| Fondazioni          | tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b><br>Note: certificato di collaudo non reperito            |
| Scale               | tipologia: <b>interna</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Solai               | tipologia: <b>latero-cemento</b> condizioni: <b>buone</b><br>Note: certificato di collaudo non reperito                           |
| Strutture verticali | materiale: <b>muratura con intercapedine/c.a.</b> condizioni: <b>buone</b><br>Note: certificato di collaudo non reperito          |

**Componenti edilizie e costruttive:**

|                     |  |
|---------------------|--|
| Cancello            | tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b><br>Note: con cancello carrabile a due ante ad apertura elettrica |
| Infissi esterni     | tipologia: <b>a doppia anta/vetrata</b> materiale: <b>legno con vetrocamera</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>                |
| Infissi interni     | tipologia: <b>a battente/scorrevoli</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Manto di copertura  | materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>pannello in sughero</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Pareti esterne      | materiale: <b>muratura con intercapedine</b> coibentazione: <b>non presente esterna</b> rivestimento: <b>intonaci civili/tinteggiatura</b> condizioni: <b>buone</b>                    |
| Pavim. Esterna      | materiale: <b>elementi autobloccanti/mattonelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>   |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>ceramica, parte in marmo di pregio e parquette</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b><br>Note: con scuri in legno            |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>cucina/bagni</b> materiale: <b>intonaci civili/piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Scale               | posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo di pregio</b> condizioni: <b>buone</b>  |

**Impianti:**

|           |  |
|-----------|--|
| Antifurto | tipologia: <b>a radars e contatti perimetrali</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non reperita</b> |
|-----------|--|



|                 |   |
|-----------------|---|
| Citofonico      | tipologia: <b>audio/video</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con dichiarazione di conformità</b>   |
| Condizionamento | tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> conformità: <b>con dichiarazione di conformità</b> , al momento del sopralluogo non funzionante                                      |
| Elettrico       | tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con dichiarazione di conformità</b>  |
| Energia solare  | tipologia: <b>pannelli termici solari piani</b> utilizzazione: <b>scaldabagno</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con dichiarazione di conformità</b>   |
| Fognatura       | tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>non verificato</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non reperita autorizzazione allo scarico</b>                    |
| Gas             | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con dichiarazione di conformità</b>   |
| Idrico          | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non conosciuta</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con dichiarazione di conformità</b>  |
| Telefonico      | tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con dichiarazione di conformità</b>   |
| Termico         | tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano/legna</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>radiatori in ghisa/ventilconvettori</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con dichiarazione di conformità</b> |

| Destinazione                | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| abitazione                  | sup reale lorda        | 366,23                      | 1,00   | 366,23                 |
| locali seminterrati         | sup reale lorda        | 55,00                       | 0,60   | 33,00                  |
| adiacenza con garage        | sup reale lorda        | 105,90                      | 0,60   | 63,54                  |
| portici                     | sup reale lorda        | 39,60                       | 0,30   | 11,88                  |
| balconi                     | sup reale lorda        | 17,70                       | 0,10   | 1,77                   |
| area scoperta di pertinenza | sup reale lorda        | 3.633,00                    | 0,005  | 18,17                  |
|                             |                        |                             |        | 494,59                 |
| terreno agricolo            | sup lorda di pavimento | 25.141,00                   | 1,00   | 25.141,00              |
|                             |                        |                             |        |                        |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Al fine della determinazione del piu'probabile valore di mercato, e' stata eseguita ricerca di beni immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato compravenduti nell'ultimo biennio al fine dell'applicazione del metodo estimativo denominato "Marchet Comparison Approach" (MCA), metodo basato sul confronto delle singole caratteristiche.

Villa unifamiliare con pertinenze

Sono rete reperite tre compravendite di immobili residenziali in categoria A/7 di seguito denominati comparabili :

#### comparabile n. 01

compravendita a rep. notaio Anna Battistella n. 1770/1407 del 08-06-2022

abitazione posta ai pieno terra, rialzato, seminterrato, con pertinenti garage, cantina e e area scoperta in via Pablo Neruda

foglio 16 mn. 1105 sub. 3 - 1105 sub. 2 - 1105 sub. 4

superficie commerciale mq. 251,69

anno di costruzione 1979, intervento di riatto nell'anno 2005

prezzo €. 203.000,00

#### comparabile n. 02

compravendita a rep. notaio Daniela Cardarelli n. 15259/10866 del 27-04-2023

fabbricato ad uso abitazione con area scoperta sito in via della Liberta'

foglio 16 mn. 2304

superficie commerciale mq. 311,99

anno di costruzione 1970

prezzo €. 249.000

#### comparabile n. 03

compravendita a rep. notaio Federico Crivellari n. 9396/7294 del 05-07-2023

fabbricato unifamiliare di due piani fuori terra, con annessi centrale termica, garage ed area scoperta sito in via Santa Caterina

foglio 16 mn. 2338 sub. 6 - 2338 sub. 7 - 2338 sub. 3

superficie commerciale mq. 257,15

anno di costruzione 1967, oggetto di ristrutturazione ed ampliamento nell'anno 2013

prezzo €. 249.000

Prezzo marginale determinato €. 950,00/mq.

Terreno agricolo

Non sono state rinvenute recenti compravendite , sono state esaminate recenti terreni agricoli di modeste dimensioni posti in offerta, la ricerca ha prodotto i seguenti risultati, utilizzati per la stima del piu' probabile valore di mercato secondo il metodo estimativo denominato "Market Comparison Approach" (MCA):

**comparabile n. 01**

terreno agricolo in vendita in via Gorzon inferiore

superficie ha. 00.66.00

prezzo posto in offerta €. 36.000,00

**comparabile n. 02**

terreno agricolo in vendita in via Arzerini

superficie ha. 01-14-80

prezzo posto in offerta €. 65.000,00

**comparabile n. 03**

terreno agricolo in vendita in via Gorzon Inferiore

superficie ha. 01.55.33

prezzo posto in offerta €. 72.000,00

Prezzo marginale determinato €. 4.80/mq pari €. 48.000/ha

## 8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Padova Sezione Territorio;

Agenzia delle Entrate di Padova Sezione Pubblicita' Immobiliare;

Agenzia delle Entrate di Padova ;

Ufficio tecnico di Stanghella;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Operatori economici della zona - Conoscenza diretta.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 557.442,50.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| abitazione  | 366,23                        | € 950,00               | € 347.918,50              |
| locali seminterrati                               | 33,00                         | € 950,00               | € 31.350,00               |
| adiacenza con garage                              | 63,54                         | € 950,00               | € 60.363,00               |
| portici   | 11,88                         | € 950,00               | € 11.286,00               |
| balconi   | 1,77                          | € 950,00               | € 1.681,50                |
| area scoperta di pertinenza                       | 18,17                         | € 950,00               | € 17.261,50               |
|   |                               |                        | <b>€. 469.860,50</b>      |
| terreno agricolo                                  | 25.141,00                     | € 4,80                 | <b>€. 120.676,80</b>      |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | <b>€ 590.537,30</b>       |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 590.537,30              |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 590.537,30              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 590.537,30              |

**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 in villa con pertinenze [A7] | 494,59                  | <b>€. 469.860,50</b>                 | <b>€. 469.860,50</b>          |
|           | Terreno agricolo                        | 25.141,00               | <b>€. 120.676,80</b>                 | <b>€. 120.676,80</b>          |
|           |   |                         |                                      | <b>€. 590.537,30</b>          |

**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% ) € 88.580,59

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 11.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 490.456,70

Valore a base d'asta per leggero difetto **€. 490.400,00**

Data generazione:  
22-04-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luigi Pietropolli**

**ALLEGATI**

- 1- VISURE CATASTALI
- 2- ESTRATTO DI MAPPA
- 3- PLANIMETRIE CATASTALI
- 4- ROGITO DI PROPRIETA'
- 5- VISURE IPOTECARIE
- 6- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- 7- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 8- COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE
- 9- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA