Tribunale Ordinario di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
contro:
[redacted]

N° Gen. Rep. **27/2026**
Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA ROSSANA MARCADELLA**
Custode Giudiziario: **I.V.G. ROVIGO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Geom. Federica Brancalion
Codice fiscale: BRNFRC90L65H620R
Studio in: Ariano nel Polesine (Ro)
Telefono: 3405012235
Email: brancalion_federica@libero.it
Pec: federica.brancalion@geopec.it

Firmato Da: BRANCALION FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 495cd856e63931a9db0528091218928c

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 fascicoletti 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, indiche 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

Firmato Da: BRANCALION FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 495cd856e63931a9db0528091218928c

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 medesime, 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 superfici 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 dichiarazione 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 sospese solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesime parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del temine 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.

Firmato Da: BRANCALION FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 495cd856e63931a9db0528091218928c

Bene in ROVIGO (RO), in via Lodovico Ricchieri detto Celio n. 1 interno 5

LOTTO UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? La documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio telematico, costituita dalla certificazione notarile, è risultata completa. La situazione degli esecutati è stata aggiornata dalla sottoscritta.
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì, dall'esame della certificazione notarile depositata agli atti è emerso che al 20/02/2026 il Notaio Dott. Gigino Rollo ha dichiarato la continuità delle trascrizioni nel ventennio ai sensi dell'art. 2650 del Codice Civile.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
Piena proprietà in capo agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno di appartamento posto al piano secondo e soppalcato di un edificio condominiale denominato "Palazzetto Bonadio Lucatelli" nel Centro Storico della Città di Rovigo.
L'appartamento è così composto:
- Piano secondo – ingresso, disimpegno, wc, cucina-pranzo-soggiorno, letto, cabina armadio;
- Piano soppalco accessibile attraverso una scala a chiocciola e con vista sul piano sottostante – soppalco/ripostiglio, disimpegno, bagno.

Quanto oggetto di procedura è posto nel pieno Centro Storico della Città di Rovigo, prossimo a tutti i principali servizi.
L'unità è sprovvista di garage e posto auto.



Firmato Da: BRANCALION FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 495cd856e63931a9db0528091218928c

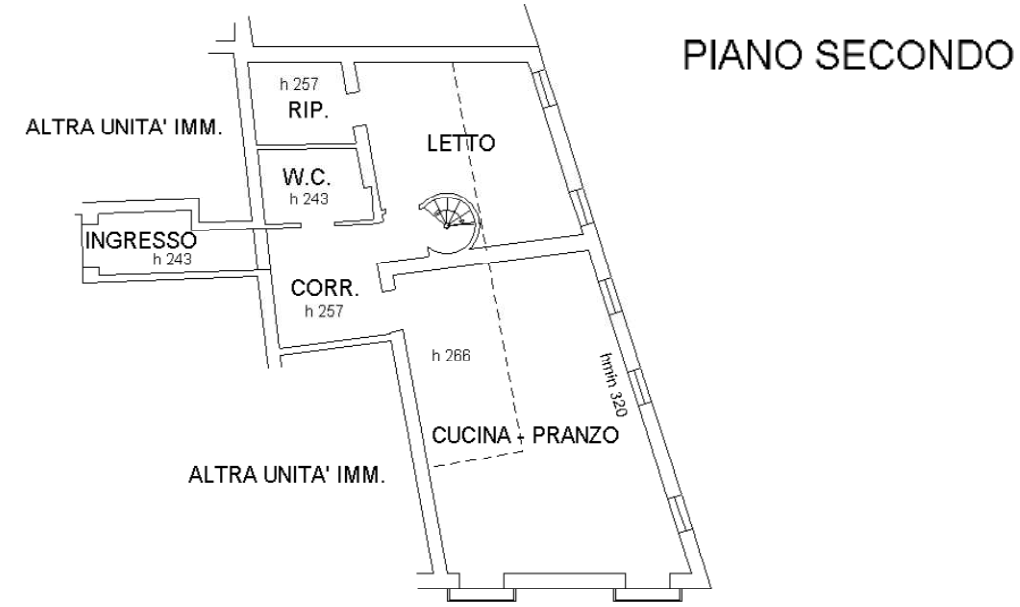
Le unità immobiliari sono così censite presso l'Agenzia Entrate di Rovigo – Territorio – Servizi Catastali:

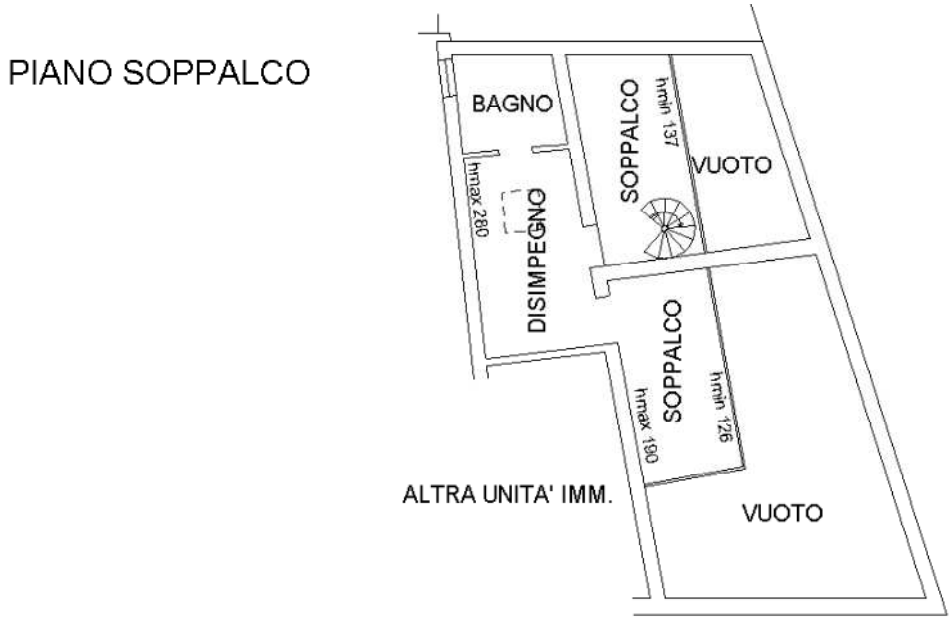
COMUNE DI ROVIGO – SEZIONE ROVIGO
CATASTO FABBRICATI
Intestazione:

[redacted], proprietà per 1/2 in regime di [redacted]

[redacted], proprietà per 1/2 in regime di [redacted]

- Sez. RO, foglio 18, particella 343, subalterno 65, zona cens. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 135 mq, rendita € 582,31, indirizzo via Lodovico Ricchieri n. 1 - piano 2-3

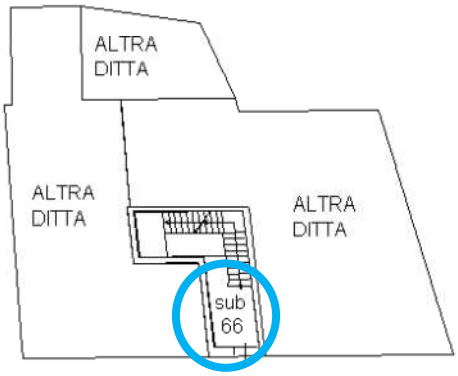




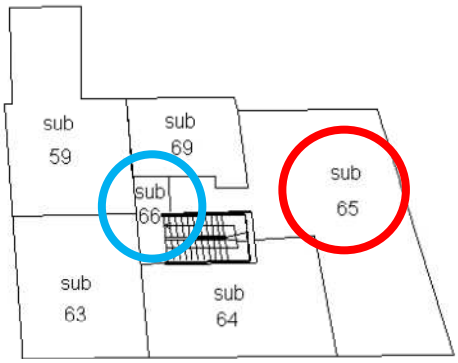
Firmato Da: BRANCALION FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 495cd856e63931a9db05280912189 28c

CATASTO FABBRICATI
Intestazione:
BENE COMUNE NON CENSIBILE
- Sez. RO, foglio 18, particella 343, subalterno 66, indirizzo via Lodovico Ricchieri n. 1, piano T – 1 – 2 (trattasi di bene comune non censibile ai sub. 57 – 59 – 67 – 68 – 69 – 63 – 64 – 65 – androne d'ingresso e vano scala)

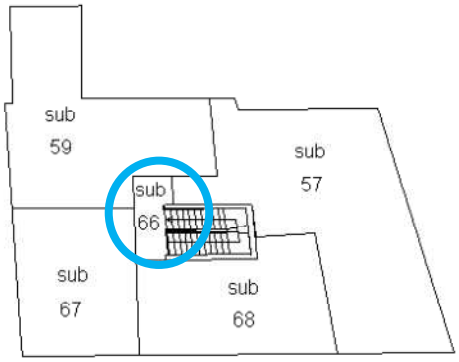
PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA



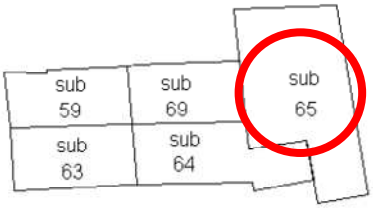
PIANO SECONDO



PIANO PRIMO

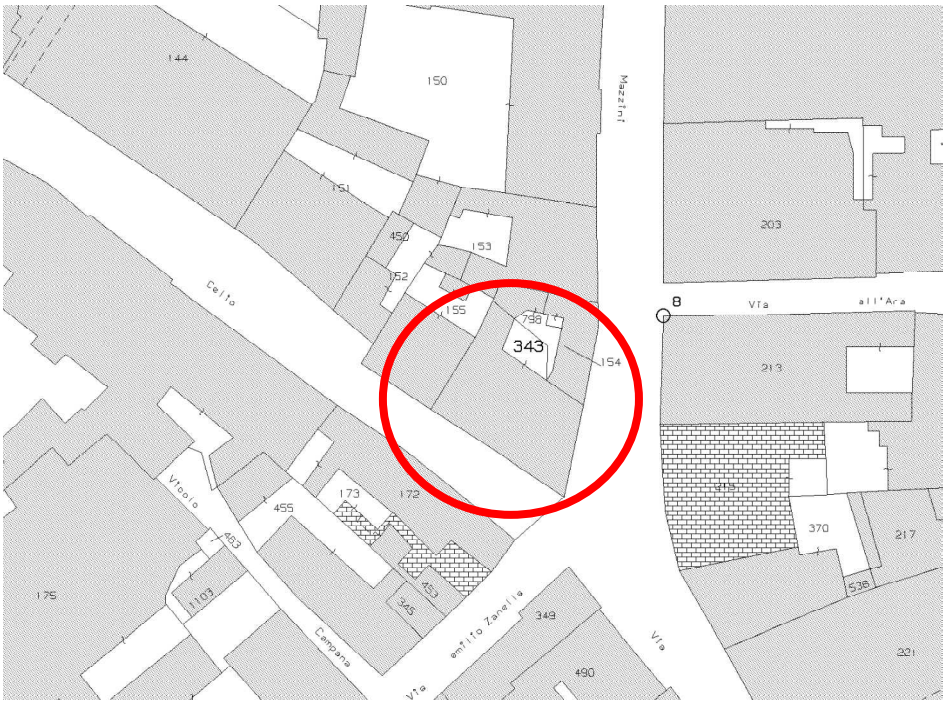


PIANO SOPPALCO



Firmato Da: BRANCALION FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 495cd856e63931a9db0528091218928c

CATASTO TERRENI
Intestazione: AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI
- foglio 18, particella 343, qualità ente urbano, superficie mq 320 (trattasi dell'area sottostante e circostante l'edificio condominiale)



CONFINI PARTICELLA 343 SUB. 65 (C.F.)
Nord – particella 154
Est – spazio aereo su via Mazzini
Sud – spazio aereo su via Lodovico Ricchieri
Ovest – subalterni 69 – 66 – 64
salvis.

CONFINI PARTICELLA 343 (C.T.)
Nord – particelle 154 e 798
Est – pubblica via Mazzini
Sud – pubblica via Lodovico Ricchieri
Ovest – particella 155
salvis.

1.1 CONFORMITÀ CATASTALE:
Dagli accertamenti eseguiti si è potuta riscontrate la corrispondenza degli elementi identificativi dei beni acquisiti dalla presente procedura esecutiva, con le risultanze catastali, per ciò che riguarda l'individuazione catastale, le destinazioni e l'intestazione.
Per quanto riguarda la rappresentazione dell'appartamento (planimetria catastale del novembre 2020) rispetto allo stato dei luoghi sono risultate sostanzialmente conformi.
PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.

Firmato Da: BRANCALION FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 495cd856e63931a9db0528091218928c

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale, di pregio, inserita nel centro storico della città di Rovigo. L'area è caratterizzata prevalentemente da edifici residenziali, con presenza di attività commerciali, direzionali, uffici e servizi pubblici. Il contesto urbano risulta consolidato e dotato delle principali opere di urbanizzazione.
Area urbanistica: residenziale, commerciale e direzionale, con edifici prevalentemente inseriti nel tessuto storico cittadino. La zona è servita da reti di urbanizzazione primaria e secondaria e presenta una buona dotazione di servizi pubblici e privati.
Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali, commerciali e direzionali, con presenza delle principali vie e piazze del centro cittadino e di edifici di interesse storico e architettonico.
Attrazioni paesaggistiche: il contesto è quello del centro urbano di Rovigo, caratterizzato da spazi pubblici, piazze e aree verdi cittadine; nelle immediate vicinanze si trovano inoltre i principali luoghi di interesse storico e culturale della città.
Attrazioni storiche: prossimità al centro storico di Rovigo, con presenza di edifici storici, piazze, chiese e principali luoghi di interesse culturale e monumentale della città.
Principali collegamenti pubblici: la zona è ben collegata alla rete viaria comunale e provinciale; sono facilmente raggiungibili la stazione ferroviaria e l'autostazione di Rovigo, oltre ai principali collegamenti stradali verso le località limitrofe. La stazione ferroviaria dista circa 1 km dalla zona di Via Ricchieri.
Servizi offerti dalla zona: ottima dotazione di servizi, con esercizi commerciali, attività di ristorazione, istituti bancari, uffici pubblici e privati, scuole, servizi sanitari, attività professionali e servizi alla persona. La collocazione nel centro storico consente inoltre di raggiungere a piedi le principali piazze e attività cittadine. Sono presenti parcheggi pubblici e a pagamento nelle immediate vicinanze del centro storico.
Giudizio sulla zona: ottimo, in considerazione della posizione centrale, della qualità del contesto urbano e della vicinanza ai principali servizi e collegamenti cittadini.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'appartamento è risultato occupato da [redacted]
Per quanto sopra scritto, l'immobile non è nella 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 dalla sottoscritta.
4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nell'atto di acquisto del 12/04/2022 i [redacted] si trovavano in regime di [redacted].
4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nulla è stato rinvenuto tra la documentazione esaminata
4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nulla di particolare da evidenziare.

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), iscritta a Rovigo (RO) ai nn. 3042 RG 449 RP in data 14/04/2022, a seguito di atto notarile pubblico del Notaio Morena Giovanna di Rovigo del 12/04/2022, rep. n. 22084/19146
- Importo totale ipoteca € 312.000,00
- Importo Capitale € 156.000,00

Firmato Da: BRANCALION FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 495cd856e63931a9db05280911218928c

- durata 30 anni
- a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
- contro [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno

NOTA: l'ipoteca colpisce i beni oggetto di questo rapporto di valutazione.

4.2.2 Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto a Rovigo (RO) ai nn. 1198 RG 859 RP in data 17/02/2026

a seguito di atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo del 20/01/2026 repertorio n. 180/2026

- a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
- contro [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno

Nota: il pignoramento colpisce i beni oggetto di questo rapporto di valutazione.

4.2.3 Altre trascrizioni: nulla

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti: la documentazione è stata aggiornata dalla sottoscritta

4.3 Misure Penali : non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- *Spese di gestione condominiale:* la gestione del condominio BONADIO LOCATELLI C.F. [redacted] è affidata a "DOMUS AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI S.N.C." [redacted]
- *Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:* la cifra si aggira sui 70€/mese circa (si rimanda alla visione della documentazione condominiale allegata)
- *Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:* alla data del 19/06/2026 le rate non versate ammontavano ad € 741,68
- *Millesimi di proprietà:* 126,069
- *Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:* l'accessibilità è da adattare in quanto il condominio non possiede né l'ascensore né il servo scala
- *Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:* nulla, il condominio è sprovvisto dell'ascensore.
- *Attestazione Prestazione Energetica:* presente, vedasi atto di provenienza del 12/04/2022
- *Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:* nessuno
- *Avvertenze ulteriori:* nulla da evidenziare che non sia già stato scritto in questo elaborato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALI PROPRIETARI

Unità immobiliare pervenuta agli [redacted] – [redacted] e [redacted], per la quota di 1/2 ciascuno in regime di [redacted] in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Dott.ssa Giovanna Morena di Rovigo in data 12/04/2022, rep. n. 22083, racc. n. 19145, trascritto in data 14/04/2022 a Rovigo ai nn. 3043 RG 2211 RP, da [redacted] proprietario della quota di 1/1 .

Firmato Da: BRANCALION FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 495cd856e63931a9db05280911218928c

PRECEDENTI PROPRIETARI

- [redacted] proprietario della quota di 1/1 .

in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Mauro Coppola di Occhiobello in data 25/09/2002, rep. n. 59338, racc. n. 7677, trascritto in data 08/10/2002 a Rovigo ai nn. 9179 RG 5903 RP, dalla [redacted]

- alla [redacted] quanto detto era pervenuto in data 31/01/2001 giusta atto per notaio Massimo De Mauro Paternò Castello di Ferrara repertorio n. 70.329, debitamente registrato e trascritto a Ferrara il 1° febbraio 2001 ai n.ri 883/630 R.G./R.P., dalla [redacted] e successivo atto di avveramento di condizione sospensiva in data 8 febbraio 2001 repertorio n. 70.419 a rogito del medesimo notaio, registrato a Ferrara il 22 febbraio 2001 al numero 789 ed annotato a Rovigo in data 5 marzo 2001 ai n.ri 1885/270 R.G./R.P..

- [redacted] proprietaria da data antecedente il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE.

A seguito di richiesta di accesso agli atti effettuato presso il Comune di Rovigo, l'ufficio tecnico ha reperito in archivio le seguenti pratiche edilizie:

- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 25 del 25/01/2000 – U.T. 698/1999**
  Intestata a [redacted]
  Inerente la ristrutturazione dei piani primo e secondo con ricavo di soffitte

- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' – D.I.A. U.T. 909/2002**
  Protocollo del 28/06/2002 prot. 22240
  Intestata a [redacted]
  Per variante alla C.E. 25/2000

- **CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. 34947 del 18/12/2002**

- **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA – C.I.L.A. U.T. 725/2020**
  Intestata a [redacted]
  Inerente opere interne: cambio d'uso di due vani, più precisamente il bagno con accesso diretto dalla camera è stato spostato nella zona giorno con accesso dal corridoio, mentre l'ex bagno è diventato ripostiglio/cab. armadio.

- **SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITA' – U.T. 169/2020**
  Del 01/12/2020 prot. gen. 81345

N.B.: l'edificio condominiale è stato costruito in data antecedente il 01/09/1967; presso l'archivio comunale non sono state rinvenute pratiche di costruzione.

Firmato Da: BRANCALION FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 495cd856e63931a9db05280912218928c

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.

Dal confronto tra la documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo e lo stato dei luoghi è emerso che l'unità immobiliare è risultata sostanzialmente conforme alle rappresentazioni grafiche unite alle pratiche sopra elencate.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA.

7.2 DESTINAZIONE URBANISTICA.

Strumento urbanistico vigente: Piano degli Interventi

Zonizzazione: Zona A – centro storico

Descrizione unità immobiliare – appartamento ai piani secondo e soppalco in Rovigo, in via Lodovico Ricchieri detto Celio n. 1 - int. 5

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento posto al **piano secondo**, con sovrastante **soppalco**, inserito in un fabbricato condominiale ubicato nel centro storico del Comune di Rovigo, in **Via Lodovico Ricchieri detto Celio n. 1**.
Il fabbricato si presenta di carattere storico e sulla facciata è presente una targa recante la denominazione **"Palazzetto Bonadio Locatelli – Sec. XVI"**. L'accesso all'unità avviene attraverso le parti comuni del fabbricato e il condominio è **privo di impianto ascensore**, pertanto l'alloggio risulta raggiungibile esclusivamente mediante il vano scale.
L'appartamento presenta una distribuzione interna articolata e, per quanto rilevato in sede di sopralluogo, risulta composto da **ingresso/corridoio, disimpegno, wc, ampio soggiorno con zona pranzo e cucina a vista, camera da letto, cabina armadio, zona soppalco con ripostiglio e bagno accessibile da scala a chiocciola**. Il livello soppalcato, caratterizzato dalla presenza di travi lignee a vista e da parapetto affacciato sul sottostante ambiente, risulta utilizzato prevalentemente come spazio accessorio/deposito e presenta ulteriori zone di distribuzione e servizio.
Il soggiorno costituisce l'ambiente principale dell'abitazione, caratterizzato da una discreta ampiezza e luminosità, con presenza di più aperture verso l'esterno.
L'unità dispone di **due locali ad uso bagno**: uno dotato di vasca, lavabo, vaso e bidet, con finiture prevalentemente in piastrelle ceramiche, e un secondo servizio, di maggiori dimensioni, dotato di lavabo, vaso e ampio box doccia con pareti rivestite in mosaico ceramico. Le fotografie evidenziano finiture di tipo civile, in parte rinnovate.
I collegamenti verticali interni al soppalco sono costituiti da una **scala a chiocciola in struttura metallica**, mentre il livello soppalcato presenta pavimentazione e finiture analoghe a quelle degli ambienti principali.
Le pareti interne risultano prevalentemente intonacate e tinteggiate, con alcune porzioni caratterizzate da finiture decorative. I pavimenti dell'abitazione risultano prevalentemente realizzati con **finitura in resina**, mentre nei servizi igienici sono presenti pavimenti e rivestimenti ceramici. Sono inoltre presenti elementi strutturali e decorativi costituiti da **travi lignee a vista**, particolarmente evidenti negli ambienti del livello soppalcato e nella zona giorno, che conferiscono all'immobile le caratteristiche tipiche di un edificio storico.
I serramenti esterni risultano costituiti da **telai in legno con vetrocamera**, completi di **scuri esterni in legno**. Sono presenti diverse aperture finestrate e porte-finestre che garantiscono l'illuminazione e l'aerazione naturale degli ambienti.

Firmato Da: BRANCALION FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 495cd856e63931a9db05280912218928c

Per quanto riguarda gli impianti, l'unità immobiliare è dotata di **impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa**, alimentato da **caldaia a gas metano collegata alla rete di distribuzione**. È inoltre presente un sistema di **raffrescamento mediante apparecchiature del tipo a convettore**, tra cui un'unità di climatizzazione installata nella zona giorno.
Con riferimento agli impianti igienico-sanitari, la proprietà ha riferito l'assenza di un tradizionale collegamento alla rete fognaria mediante scarichi a gravità e la presenza di un sistema di **triturazione e sollevamento delle acque reflue mediante apparecchiatura tipo Sanitrit**, visibile in corrispondenza dei servizi.
Nel corso del sopralluogo sono stati inoltre rilevati **locali segni di umidità**, con presenza di aloni e alterazioni della tinteggiatura in alcune porzioni delle superfici interne, in particolare in corrispondenza di alcune zone del soffitto e delle pareti. Dalle sole evidenze visive non è possibile stabilire con certezza l'origine delle manifestazioni, che potrebbero essere riconducibili a fenomeni di infiltrazione provenienti dalla copertura ovvero a fenomeni di condensa e insufficiente aerazione degli ambienti; l'individuazione della causa richiederebbe specifiche verifiche tecniche.
Sono altresì visibili, in alcune porzioni della pavimentazione in resina, **fessurazioni e discontinuità della finitura**, nonché fenomeni di usura superficiale. Le condizioni manutentive generali dell'appartamento possono essere considerate **buone**, pur rilevandosi le suddette criticità localizzate e alcune finiture che presentano segni di utilizzo e vetustà.
Nel complesso l'unità presenta le caratteristiche di un'abitazione ricavata all'interno di un **fabbricato storico in pieno centro cittadino**, con elementi architettonici di particolare caratterizzazione, quali le travature lignee a vista e il soppalco interno, unitamente a finiture e dotazioni impiantistiche di tipo civile. L'assenza dell'ascensore, la particolare conformazione degli ambienti e la presenza di alcune problematiche manutentive sopra descritte costituiscono elementi da considerare nella valutazione complessiva dell'immobile.

NB: le caratteristiche si devono ritenere sommariamente descrittive rimandando il maggiore dettaglio alla documentazione fotografica allegata.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

8.1 Criterio di stima.

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparision 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.

Firmato Da: BRANCALION FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 495cd856e63931a9db0528091218928c

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 storico della Città di Rovigo
Tipo di Contratto: Compravendita
Destinazione Prevalente: Residenziale
Tipologia Edilizia: Appartamento
Rapporti Mercantili:
- Saggio annuo di Valutazione = -1,00%;
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 –** appartamento al Piano Terra con cortile esclusivo e posto auto, compravenduto in data 18/05/2026 al prezzo di € 215.000,00, facente parte del Condominio "Corte Celio" in via Lodovico Ricchieri n. [redacted], costruito in data antecedente il 01/09/1967 e successivamente oggetto di ristrutturazione nel 2005, iscritto al N.C.E.U. Fg. 18 mapp. 140, bagni n. 2, classe energetica E.

- **Comparabile B –** appartamento al Piano Primo con garage, compravenduto in data 08/06/2026 al prezzo di € 75.000,00, facente parte del Condominio "Centrale" in Galleria Ballotta n. [redacted], costruito in data antecedente il 01/09/1967 e successivamente non oggetto di ristrutturazione, iscritto al N.C.E.U. Fg. 18 mapp. 108, bagni n. 1, classe energetica D.

- **Comparabile C –** appartamento al Piano Secondo con cantina, compravenduto in data 047/07/2026 al prezzo di € 140.000,00, ubicato nell'edificio condominiale in via Torquato Fraccon n. [redacted], costruito in data antecedente il 01/09/1967 e successivamente oggetto di ristrutturazione nel 2022, iscritto al N.C.E.U. Fg. 18 mapp. 238, bagni n. 1, classe energetica G.

Firmato Da: BRANCALION FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 495cd856e63931a9db0528091218928c



Determinazione delle consistenze.

Per la determinazione delle consistenze è stato utilizzato il metodo di calcolo della superficie commerciale in adeguamento a quanto indicato nelle Linee Guida dell'ABI - Associazione Bancaria Italiana - aggiornate all'anno 2018 - e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, interpretate dal SIM - Sistema Italiano di Misurazione, che definisce i criteri e i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare.

La superficie del subject è stata calcolata avendo come riferimento la rappresentazione dell'unità immobiliare negli elaborati di progetto effettuando, in sede di sopralluogo, le verifiche delle dimensioni sul posto, quelle dei comparabili sono state ottenute dalle planimetrie catastali allegate agli atti di compravendita. Le superfici indicate sono quelle Esterne Lorde (SEL).

N.B.: le 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

Firmato Da: BRANCALION FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 495cd856e63931a9db0528091218928c

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).
In questo caso, al comparabile A ed al subject è stato attribuito il numero 4, mentre al Comparabile B il numero 2 ed al Comparabile C è stato attribuito il numero 3; la decisione è frutto di ragionamenti dopo la lettura dell'atto di provenienza relativamente soprattutto all'epoca di costruzione/ristrutturazione e dalla visione degli edifici dall'esterno dal sito internet Google Street View. Lo scalino tra un numero ed un altro è stato quantificato in € 10.000,00.
- *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 per quanto riguarda sia i comparabili che per il subject. Il Comparabile A si trova in Classe Energetica E, il Comparabile B in classe D, il Comparabile C in classe G ed il subject in classe E.
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 alla sottoscritta.

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).

Tabella dei dati

Prezzo caratteristiche	*Compravendite*			*Subject*
	Unità A	*Unità B*	*Unità C*	*Unità S*
Prezzo totale PRZ (€)	*215.000,00*	*75.000,00*	*140.000,00*	*Incognita*
Data DAT (mesi)	3	2	1	0
Superficie principale SUP (mq)	106,04	108,89	117,89	112,88
Balconi BAL (mq)	0,00	3,40	6,01	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	26,08	23,30
Posto Auto Scoperto PAS (mq)	10,16	0,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	18,40	0,00	0,00
Cortile COR (mq)	38,79	0,00	0,00	0,00
Superficie esterna SUE (mq)		0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	2	1	1	2
Livello del piano LIV (n)	0	1	2	2
Stato di manutenzione STM (n)	4	2	3	4
Classe Energetica CLE (n)	3	4	1	3

Firmato Da: BRANCALION FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 495cd856e63931a9db0528091218928c

Indici mercantili

indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ\(annuale)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,350
p(CAN)/p(SUP)	0,600
p(PAS)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,700
p(COR)/p(SUP)	0,150
p(LIV)/PRZ	0,015
Costo intervento manut (€)	10.000,00

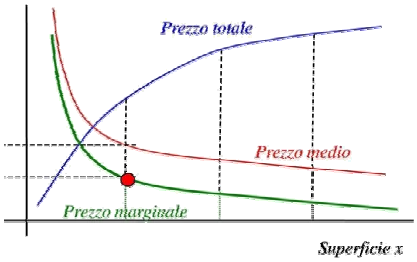
Nella seguente tabella vengono indicate le superfici commerciali a seguito dell'applicazione dei coefficienti alle superfici indicate:

Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	116,94
SUP commerciale comparabile B	122,96
SUP commerciale comparabile C	135,64
SUP commerciale subject	126,86

Calcolo prezzo marginale Sup. Principale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	1.838,57
Prezzo medio comparabile B	609,95
Prezzo medio comparabile C	1.032,13
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	**609,95**

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):

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

Firmato Da: BRANCALION FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 495cd856e63931a9db0528091218928c

- 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):

$$pSUP_i = \eth_i \ pSUP$$

- 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.

- Servizio Igienico: il prezzo marginale del servizio igienico viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).
Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Servizio Igienico ($pSER$ espresso in euro a servizio):

$$pSER = C \ (1 - \frac{v}{t})$$

Servizi	
Costo (€)	10.000,00
Vetustà (t)	6
Vita attesa (n)	30
Costo dep. (€)	**8.000,00**

Firmato Da: BRANCALION FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 495cd856e63931a9db0528091218928c

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

Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(DAT) (€/mese)	-179,17	-62,50	-116,67
p(SUP) (€/mq)	609,95	609,95	609,95
p(BAL) (€/mq)	213,48	213,48	213,48
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	365,97	365,97	365,97
p(PAS)/p(SUP) (€/mq)	304,98	304,98	304,98
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	426,97	426,97	426,97
p(COR)/p(SUP)	91,49	91,49	91,49
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(SER) (€)	8.000,00	8.000,00	8.000,00
p(LIV) (€)	3.225,00	1.125,00	2.100,00
p(STM) (€)	10.000,00	10.000,00	10.000,00
p(classe energetica) (€)	0,00	4.289,44	-16.480,48

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.

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

Prezzo e caratteristica		Unità A	Unità B	Unità C
PRZ	(€)	215.000,00	75.000,00	140.000,00
DAT	(€)	537,50	125,00	116,67
SUP	(€)	4.172,09	2.433,72	-3.055,87
BAL	(€)	0,00	-725,85	-1.283,04
CAN	(€)	8.527,16	8.527,16	-1.017,40
PAS	(€)	-3.098,57	0,00	0,00
BOX	(€)	0,00	-7.856,21	0,00
COR	(€)	-3.549,02	0,00	0,00
SUE	(€)	0,00	0,00	0,00
SER	(€)	0,00	8.000,00	8.000,00
LIV	(€)	6.450,00	1.125,00	0,00
STM	(€)	0,00	20.000,00	10.000,00
CL.EN	(€)	0,00	-4.289,44	16.480,48
PREZZI CORRETTI		**228.039,16**	**102.339,38**	**169.240,83**

Firmato Da: BRANCALION FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 495cd856e63931a9db0528091218928c

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

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \textbf{€ 167.154,79}$$

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

8.3 Valutazione corpo :

Appartamento al Piano Secondo e Soppalco

QUOTA 1/1 € 167.154,79

8.4 Adeguamenti e correzioni alla stima:

- Più probabile valore di mercato	€	**167.154,79**
- Riduzione del valore del 15% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	€	**25.073,22**
- Decurtazione spese condominiali insolute	€	**741,68**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore quota di 1/1 immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€	**141.339,89**

Prezzo di vendita del lotto che si arrotonda per eccesso ad € 141.500,00 (Eurocentoquarantaunomilacinquecento//00centesimi)

Documentazione allegata:
Allegato 1) documentazione catastale
Allegato 2) ispezioni ipotecarie di aggiornamento
Allegato 3) documentazione condominiale
Allegato 4) titolo di proprietà
Allegato 5) documentazione edilizia
Allegato 6) documentazione fotografica
Allegato 7) documentazione comparabili

Data 05/08/2026

l' Esperto alla stima
geom. Federica Brancalion
f.to digitalmente

Firmato Da: BRANCALION FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 495cd856e63931a9db0528091218928c