

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: MCE Locam spa – sede Roma
(Avvocato [REDACTED])
(Avvocato [REDACTED])

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 121/2021
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-03-2022 ore 11:45

Giudice Delle Esecuzioni: Dottorssa PIERANGELA CONGIU

Custode Giudiziario: Dottor FRANCO TURRINI di Rovigo

- Ubicazioni immobili: Comune di Villa Estense (PD) – Via Arzaron n. 15
- Lotto di Vendita n. 001 – Civile abitazione piano T. – 1°
- Lotto di Vendita n. 002 – Appartamento uso Civile abitazione piano T. - 1°- 2°
- Lotto di Vendita n. 003 – Appartamento (grezzo avanzato) uso Civile abitazione piano T.- 1°- 2°

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti di vendita n. 001- 002 - 003

Esperto alla stima: Geom. Roberto Tortello
VALUTATORE IMMOBILIARE
CERTIFICATO UNI 11558:2014
N. 0189_VI;
ISCRIZIONE REGISTRO EUROPEO VALUTATORI
REV-IT/CNGeGL/2021/35

Codice fiscale: TRTRRT58M23C967B

Partita IVA: 00575510292

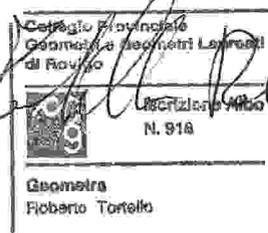
Studio in: Via Malipiera n. 49 - Porto Viro

Telefono: 0426 631211

Fax: 0426 631211

Email: tortello1tortello@roberto@gmail.com

Pec: roberto.tortello@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

[REDACTED]

Lotto di vendita : 001

Corpo: A

[REDACTED]

Corpo: B

[REDACTED]

Bene: - Via Arzaron n. 15 - Villa Estense (PD) - 35040

Lotto di vendita : 002

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] - Usufrutto per 1/1 bene personale - [REDACTED]
[REDACTED] - Nuda proprietà per 1/2 - [REDACTED]
[REDACTED] - Nuda proprietà per 1/2, foglio 6, particella 259, subalterno 4, indirizzo Via Arzaron n. 15, piano Terra - 1° - 2°, comune Villa Estense (PD), categoria A/2, classe 1, consistenza vani 8, superficie Totali mq 171 - Totale escluse aree scoperte mq 162, rendita € 557,77

Corpo: B

Categoria: Corte o resede [CO]

Bene comune non censibile (corte comune ai sub. 2 - 4 - 5), foglio 6, particella 259, subalterno 1, indirizzo Via Arzaron n. 15, piano Terra, comune Villa Estense (PD), categoria Bene comune non censibile (corte comune ai sub. 2 - 4 - 5)

Bene: - Via Arzaron n. 15 - Villa Estense (PD) - 35040

Lotto di vendita: 003

Corpo: A

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]

[REDACTED] - Usufrutto per 1/1 bene personale - [REDACTED]
[REDACTED] - Nuda proprietà per 1/2 - [REDACTED]
[REDACTED] - Nuda proprietà per 1/2, foglio 6, particella 259, subalterno 5, indirizzo Via Arzaron n. 15, piano Terra - 1° - 2°, comune Villa Estense (PD), categoria F/4 - Unità in corso di definizione (**grezzo avanzato**)

Corpo: B

Categoria: Corte o resede [CO]

Bene comune non censibile (corte comune ai sub. 2 - 4 - 5), foglio 6, particella 259, subalterno 1, indirizzo Via Arzaron n. 15, piano Terra, comune Villa Estense (PD), categoria Bene comune non censibile (corte comune ai sub. 2 - 4 - 5)

2. Stato di possesso

[REDACTED]
Lotto di vendita : 001

Corpo: A
[REDACTED]

Corpo: B
[REDACTED]

Bene: - Via Arzaron n. 15 - Villa Estense (PD) - 35040

Lotto di vendita : 002

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED]

Corpo: B

Possesso: Occupato da [REDACTED]

Bene: - Via Arzaron n. 15 - Villa Estense (PD) - 35040

Lotto di vendita : 003

Corpo: A

Possesso: immobile Libero

Corpo: B

Possesso: immobile Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

[REDACTED]
Lotto di vendita : 001

Corpo: A
[REDACTED]

Corpo: B
[REDACTED]

Bene: - Via Arzaron n. 15 - Villa Estense (PD) - 35040

Lotto di vendita : 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI al piano terra

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: - Via Arzaron n. 15 - Villa Estense (PD) - 35040

Lotto di vendita : 003

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI al piano terra

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

[REDACTED]

Lotto di vendita : 001

Corpo: A

[REDACTED]

Corpo: B

[REDACTED]

Bene: - Via Arzaron n. 15 - Villa Estense (PD) - 35040

Lotto di vendita : 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Atestina di Cred. Coop. SCARL - sede Ponso (PD), Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi - sede Tarzo (TV), MCE Locam spa

Corpo: B

Creditori Iscritti: Banca Atestina di Cred. Coop. SCARL - sede Ponso (PD), Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi - sede Tarzo (TV), MCE Locam spa

Bene: - Via Arzaron n. 15 - Villa Estense (PD) - 35040

Lotto di vendita : 003

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Atestina di Cred. Coop. SCARL - sede Ponso (PD), Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi - sede Tarzo (TV), MCE Locam spa

Corpo: B

Creditori Iscritti: Banca Atestina di Cred. Coop. SCARL - sede Ponso (PD), Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi - sede Tarzo (TV), MCE Locam spa

5. Comproprietari

[REDACTED]

Lotto di vendita : 001

Corpo: A

[REDACTED]

[REDACTED]

Corpo: B

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Beni: - Via Arzaron n. 15 - Villa Estense (PD) - 35040

Lotto di vendita : 002

Corpo: A

Comproprietari: [REDACTED] (Nuda proprietà per 1/2) –
non eseguito

[REDACTED]

Corpo: B

Comproprietari: [REDACTED] (Nuda proprietà per 1/2) –
non eseguito

[REDACTED]

Beni: - Via Arzaron n. 15 - Villa Estense (PD) - 35040

Lotto di vendita : 003

Corpo: A

Comproprietari: [REDACTED] (Nuda proprietà per 1/2) –
non eseguito

[REDACTED]

Corpo: B

Comproprietari: [REDACTED] (Nuda proprietà per 1/2) –
non eseguito

[REDACTED]

6. Misure Penali

[REDACTED]

Lotto di vendita : 001

Corpo: A

[REDACTED]

Corpo: B

[REDACTED]

Beni: - Via Arzaron n. 15 - Villa Estense (PD) - 35040

Lotto di vendita : 002

Corpo: A

Misure Penali: dato non conosciuto

Corpo: B

Misure Penali: dato non conosciuto

Beni: - Via Arzaron n. 15 - Villa Estense (PD) - 35040

Lotto di vendita : 003

Corpo: A

Misure Penali: dato non conosciuto

Corpo: B

Misure Penali: dato non conosciuto

7. Continuità delle trascrizioni

[REDACTED]

Lotto di vendita : 001

Corpo: A

[REDACTED]

Corpo: B

[REDACTED]

Bene: - Via Arzaron n. 15 - Villa Estense (PD) - 35040

Lotto di vendita : 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: - Via Arzaron n. 15 - Villa Estense (PD) - 35040

Lotto di vendita : 003

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

[REDACTED]

Lotto di vendita: 001

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Bene: - Via Arzaron n. 15 - Villa Estense (PD) - 35040

Lotto di vendita: 002

- **Valore complessivo dell'intero compendio immobiliare = € 147.000,00**

- **Valore quote di diritto sull'intero compendio immobiliare = € 88.200,00**

Bene: - Via Arzaron n. 15 - Villa Estense (PD) - 35040

Lotto di vendita: 003

- **Valore complessivo dell'intero compendio immobiliare = € 110.000,00**

- **Valore quote di diritto sull'intero compendio immobiliare = € 66.000,00**

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 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. **PROVEDA** 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.
 - a) 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.
 - b) 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.
 - c) 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;
 - d) Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2 . REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, 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 previste 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 urbanistiche - 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 procedente; depositi in particolare, ove non in atti,

copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

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

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

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

7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

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

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

10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente.

Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonchè di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento.

L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.

**Beni in Villa Estense (PD)
Via Arzaron n. 15**

Lotto di vendita : 002

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Arzaron n. 15

Note: Abitazione di tipo civile, piano terra, primo, secondo (particella 259 sub.4), facente parte ad un fabbricato bifamiliare composto da n. 2 unità abitative, con annesso area cortiliva ad uso comune (particella 259 sub. 1 - B.C.N.C. - corte comune ai sub. 2 - 4 - 5), corte comune gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio senza limiti di orario per l'accesso a via Arzaron, ed a favore dei signori [REDACTED], come riportato nell'atto di compravendita del Notaio Sergio Caldarelli di Padova - repertorio n. 5667 del 30/08/1973, trascritto a Este (PD) il 15/09/1973 ai nn 2539/2223, ricadente in zona periferica del comune di Villa Estense (PD).

L'abitazione è composta al piano terra da: Portico - ingresso / soggiorno - pranzo - cucina - bagno - disimpegno - scala interna, al piano primo da: Disimpegno - scala interna - n. 2 vani letto - n. 2 bagni, al piano secondo da: Locale sottotetto praticabile.

Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

- Ulteriori informazioni sul debitore: Nuda proprietà per 1/2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Usufrutto bene personale

- [REDACTED]
- Ulteriori informazioni sul debitore: Usufrutto per 1/1 - bene personale

Eventuali comproprietari:

- Quota: Nuda proprietà 1/2 - Tipologia del diritto: Nuda proprietà per 1/2

Note: Immobili di proprietà dei signori:

- [REDACTED] - Usufrutto per 1/1 - bene personale
- [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/2
- [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/2

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

- [REDACTED] - Usufrutto per 1/1 bene personale
- [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/2
- [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/2

Foglio 6, particella 259, subalterno 4, indirizzo Via Arzaron n. 15, piano Terra - 1°- 2°, comune Villa Estense (PD), categoria A/2, classe 1, consistenza vani 8, superficie Totali mq 171 - Totale escluse aree scoperte mq 162, rendita € 557,77.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: A Nord: Strada pubblica via Arzaron - a Est: particella 93 - a Ovest: particella 253 - a Sud: particella 276. Salvo i più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificati catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Fabbricato sprovvisto di attestato di prestazione energetica dell'edificio .

Al catasto terreni la particella 259, è censita Ente Urbano di mq 3660

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

Identificativo corpo: B.**Corte o resede [CO] sito in Via Arzaron n. 15**

Note: Area cortiliva (particella 259 sub. 1 - B.C.N.C. - corte comune ai sub. 2 - 4 - 5), corte comune gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio senza limiti di orario per l'accesso a via Arzaron, ed a favore dei signori [REDACTED] come riportato nell'atto di compravendita del Notaio Sergio Caldarelli di Padova - repertorio n. 5667 del 30/08/1973, trascritto a Este (PD) il 15/09/1973 ai nn 2539/2223.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

- Ulteriori informazioni sul debitore: Nuda proprietà per 1/2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Usufrutto bene personale

- Ulteriori informazioni sul debitore: Usufrutto per 1/1 - bene personale

Eventuali comproprietari:

- Quota: Nuda proprietà 1/2 - Tipologia del diritto: Nuda proprietà per 1/2

Note: Immobili di proprietà dei signori:

- [REDACTED] - Usufrutto per 1/1 - bene personale
- [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/2
- [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Bene comune non censibile (corte comune ai sub. 2 - 4 - 5), foglio 6, particella 259, subalterno 1, indirizzo Via Arzaron n. 15, piano Terra, comune Villa Estense (PD) - categoria Bene comune non censibile (corte comune ai sub. 2 - 4 - 5)

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: A Nord: Strada pubblica via Arzaron - a Est: particella 93 - a Ovest: particella 253 - a Sud: particella 276. Salvo i più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificati catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Al catasto terreni la particella 259, è censita Ente Urbano di mq 3660

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Abitazione di tipo civile, piano terra, primo, secondo (particella 259 sub.4), facente parte ad un fabbricato bifamiliare composto da n. 2 unità abitative, con annesso area cortiliva ad uso comune (particella 259 sub. 1 - B.C.N.C. - corte comune ai sub. 2 - 4 - 5), corte comune gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio senza limiti di orario per l'accesso a via Arzeron, ed a favore dei signori [REDACTED], come riportato nell'atto di compravendita del Notaio Sergio Caldarelli di Padova - repertorio n. 5667 del 30/08/1973, trascritto a Este (PD) il 15/09/1973 ai nn 2539/2223, ricadente in zona periferica del comune di Villa Estense (PD). Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: Residenziale - agricola 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: Poste e telecomunicazioni (Buone), Fermata autobus (Buone), Scuole (Buone)

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus km 0,7

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villa Estense (PD),

Occupato dal [REDACTED]

Note: Immobile attualmente occupato da [REDACTED], ma da ritenersi libero alla data del decreto di trasferimento del Tribunale di Rovigo.

Identificativo corpo: B

Corte o resede [CO] sito in Villa Estense (PD),

Occupato dal [REDACTED]

Note: Immobile attualmente occupato da [REDACTED], ma da ritenersi libero alla data del decreto di trasferimento del Tribunale di Rovigo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio 6 mappale 259 superficie (mq) 3660.
 A rogito di Notaio Caldarelli Sergio di Padova in data 06/10/2004 – Rep. n. 77649
 iscritto/trascritto a Este (PD) in data 02/11/2004 ai nn. 6427/4005 ;
 Vincolo di non ulteriore edificabilità a favore del Comune di Villa Estense (PD) a norma della L.R. 05/03/1985 n. 24 ai sensi dell'art. 18.6 delle N.T.A. , fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona, sul terreno con sovrastante fabbricati sito in comune di Villa Estense (PD), identificato al catasto terreni al foglio 6 - particella n. 259 di mq 3660, sottoscritto dai [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: tutti i corpi ricadenti nei lotti di vendita n. 1 - 2 - 3

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca Atestina di Cred. Coop. SCARL - sede Ponso (PD) contro [REDACTED]
 Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia mutuo fondiario ;
 Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00 ;
 A rogito di Notaio Cardarelli Roberta di Padova del 31/05/2006 – Rep. n. 1967/702;
 Iscritto/trascritto a Este (PD) in data 03/06/2006 ai nn. 4113/972 ;
Note: Ipoteca Volontaria a garanzia Mutuo fondiario a favore di Banca Atestina di Cred. Coop. SCARL- sede Ponso (PD), che colpisce i beni immobili dei signori [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per i propri diritti sugli immobili siti in comune di Villa Estense, censiti al catasto fabbricati al foglio 6 - particella n. 259 sub. 5 (abitazione) - particella 259 sub. 1 (B.C.N.C. - corte), ed al catasto terreni al foglio 6 - particella n. 259 - Ente Urbano di mq 3660, ricadenti nella presente esecuzione immobiliare.

Dati precedenti relativi ai corpi: B + lotto di vendita n. 3

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca Atestina di Cred. Coop. SCARL - sede Ponso (PD) contro [REDACTED]
 Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia mutuo fondiario ;
 Importo ipoteca: € 290.000,00; Importo capitale: € 145.000,00 ;
 A rogito di Notaio Cardarelli Sergio di Camposampiero in data 22/05/2008 – Rep. n. 83214/22401; Iscritto/trascritto a Este (PD) in data 04/06/2008 ai nn. 3296/736 ;
Note: Ipoteca Volontaria a garanzia Mutuo fondiario a favore di Banca Atestina di Cred. Coop. SCARL- sede Ponso (PD), che colpisce i beni immobili dei signori [REDACTED] [REDACTED] , ciascuno per i propri diritti sugli immobili siti in comune di Villa Estense, censiti al catasto fabbricati al foglio 6 - particella n. 259 sub. 4 (abitazione) , ed al catasto terreni al foglio 6 - particella n. 259 - Ente Urbano di mq 3660, ricadenti nella presente esecuzione immobiliare.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi - sede Tarzo (TV) contro [REDACTED]
 Derivante da: Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo;
 Importo ipoteca: € 128.999,12; Importo capitale: € 128.999,12 ;
 A rogito di Tribunale di Rovigo in data 31/03/2016 – rep. n. 340; Iscritto/trascritto a

Este (PD) in data 01/04/2016 ai nn. 1492/217 ;

Note: Ipoteca Giudiziale per decreto ingiuntivo a favore di Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi - sede Tarzo (TV)), che colpisce i beni immobili dei [REDACTED], ciascuno per i propri diritti sugli immobili siti in comune di Villa Estense, censiti al catasto fabbricati al foglio 6 - particella n. 259 sub. 2 (abitazione) - particella n. 259 sub. 4 (abitazione) - particella n. 259 sub. 5 (F4 in corso di definizione), ricadenti nella presente esecuzione immobiliare.

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobili ricadenti nei lotti di vendita n. 1- 2 - 3

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di MARMAROLE SPV S.R.L. - sede Conegliano (TV) - contro [REDACTED]

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 25/10/2019 – rep. n. 2779 iscritto/trascritto a Este (PD) in data 23/12/2019 ai nn. 6965/4625;

Note: Pignoramento immobiliare a favore di MARMAROLE SPV S.R.L. - sede Conegliano (TV) - contro [REDACTED] che colpisce i loro diritti reali e per la quota di spettanza sui beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B + Immobili ricadenti lotti di vendita n. 1 e 3

- **Pignoramento** a favore di MARMAROLE SPV S.R.L. - sede Conegliano (TV) - contro [REDACTED]

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 18/06/2021 – rep. n. 1187 iscritto/trascritto a Este (PD) in data 14/07/2021 ai nn. 3999/2868;

Note: Pignoramento immobiliare a favore di MARMAROLE SPV S.R.L. - sede Conegliano (TV) - contro [REDACTED] che colpisce i loro diritti reali e per la quota di spettanza sui beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B + Immobili ricadenti lotti di vendita n. 1 e 3

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:Nessuna*

4.3 Misure Penali: dato non conosciuto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villa Estense (PD),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si al piano terra

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: Non specificato

Identificativo corpo: B

Corte o resede [CO] sito in Villa Estense (PD),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

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: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1) – Precedenti proprietari:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - proprietario per la quota di 6/7 - [REDACTED] - proprietario per la quota di 1/7, **proprietari ante ventennio al 14/06/2004** .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sergio Cardarelli di Campodarsego (PD), in data 30/04/1973 – Rep. n. 5667; trascritto a Este (PD), in data 15/09/1973, ai nn. 2539/2223.

6.2) – Attuali proprietari:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - Diritto di usufrutto per 1/1 - [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/2 - [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/2, **proprietari dal 14/06/2004 ad oggi (attuali proprietari)** .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sergio Cardarelli di Campodarsego (PD), in data 14/05/2004 – Rep. n. 77319; trascritto a Este (PD), in data 14/06/2004, ai nn. 3716/2377.

Dati precedenti relativi ai corpi: tutti i corpi ricadenti nei lotti di vendita n. 1 - 2 - 3

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Arzaron n. 15

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 3038/ 2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione con cambio d'uso di un edificio rurale con ricavo di due unità abitative

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/06/2004 **al n. di prot.** 2790

Rilascio in data 20/12/2004 **al n. di prot. pratica n.** 3038

Abitabilità/agibilità in data 05/05/2008 **al n. di prot. pratica n.** 3038

NOTE: Permesso di Costruire n. 3038/ 2004, a cui è seguito il rilascio del certificato di agibilità parziale per l'unità immobiliare censita la catasto fabbricati al foglio 6 di Villa Estense (PD) - particella n. 259 sub. 4, occupato da [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]****Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

In fase di sopralluogo si è accertato che rispetto gli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 3038 del 20/12/2004, non si è realizzato il piccolo locale interrato prima previsto progettualmente.

Opera sanabile mediante presentazione pratica S.C.I.A. a sanatoria lavori eseguiti, in conformità al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 - art. 37 - comma 4, e succ. mod. ed integrazioni.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. a sanatoria in conformità al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 - art. 37 - comma 4, e succ. mod. ed integrazioni.

Descrizione delle opere da sanare: piccolo locale interrato previsto progettualmente, ma non realizzato

Spese tecniche presentazione SCIA a Sanatoria Lavori eseguiti : € 1.500,00

Diritti segreteria pratica SCIA a sanatoria Lavori eseguiti: € 100,00

Sanzione amministrativa art. 37 - comma 4 - DPR 06/06/2001 n. 380: € 516,00

Oneri Totali: **€ 2.116,00, salvo diversa quantificazione da parte dell'ufficio tecnico di Villa Estense**

Note: Il futuro aggiudicatario dovrà a sua cura e spese presentare pratica S.C.I.A. a Sanatoria lavori eseguiti, in conformità al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 - art. 37 - comma 4, e succ- mod. ed integrazioni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Non conforme per la presenza di abuso edilizio sanabile mediante la presentazione SCIA a sanatoria lavori eseguiti, in conformità al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 - art. 37 - comma 4, e succ. mod. ed integrazioni, per mancata realizzazione di un piccolo locale interrato prima previsto progettualmente.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità: conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Corte o resede [CO]

Note sulla conformità: conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Abitazione di tipo civile, piano terra, primo, secondo (particella 259 sub.4), facente parte ad un fabbricato bifamiliare composto da n. 2 unità abitative, con annesso area cortiliva ad uso comune (particella 259 sub. 1 - B.C.N.C. - corte comune ai sub. 2 - 4 - 5), corte comune gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio senza limiti di orario per l'accesso a via Arzeron, ed a favore dei signori [REDACTED]

[REDACTED] come riportato nell'atto di compravendita del Notaio Sergio Caldarelli di Padova - repertorio n. 5667 del 30/08/1973, trascritto a Este (PD) il 15/09/1973 ai nn 2539/2223, ricadente in zona periferica del comune di Villa Estense (PD).

L'abitazione è composta al piano terra da: Portico - ingresso / soggiorno - pranzo - cucina - bagno - disimpegno - scala interna, al piano primo da: Disimpegno - scala interna - n. 2 vani letto - n. 2 bagni, al piano secondo da: Locale sottotetto praticabile.

Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]

- Ulteriori informazioni sul debitore: Nuda proprietà per 1/2

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Usufrutto bene personale

[REDACTED]
[REDACTED]

- Ulteriori informazioni sul debitore: Usufrutto per 1/1 - bene personale

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

- Quota: Nuda proprietà 1/2 - Tipologia del diritto: Nuda proprietà per 1/2

Superficie complessiva di circa mq **251,20**

E' posto al piano: Terra - primo- secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante il 01/09/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15; ha un'altezza utile interna di circa: piano terra

H = ml 2,80 - piano primo H = ml 2,70 - piano secondo H = ml 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Mediocre stato di manutenzione e conservazione

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|---|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: laterizio e c.a. condizioni: buone |
| Solai | tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: buone |
| Strutture verticali | materiale: muratura condizioni: sufficienti |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|--------------------|---|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone Note: Serramenti di finestre con vetrocamera |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone |
| Manto di copertura | materiale: tegole in cotto condizioni: buone |
| Pareti esterne | materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti |

| | |
|---------------------|--|
| Pavim. Esterna | materiale: porfido condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: Battuto di marmo miscelato alla veneziana condizioni: buone Note: Pavimentazione di marmo miscelato alla veneziana nei locali al piano terra, ed in parquet in legno nei locali al piano primo e secondo |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone |
| Scale | posizione: Interna a doppia rampa rivestimento: legno condizioni: buone |

Impianti:

| | |
|-----------|--|
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo |
| Gas | tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Termico | tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: impianto di riscaldamento a pavimento condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo Riferito limitatamente a: Impianto di riscaldamento a pavimento, con caldaia murale esterna |

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

| | |
|---|------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2008 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |

Riscaldamento:

| | |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | Impianto di riscaldamento a pavimento |
| Stato impianto | buono |
| Impianto a norma | SI |

| | |
|---------------------------------------|----|
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI |
|---------------------------------------|----|

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
|--|----|

Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione delle superfici è avvenuta uniformandosi agli orientamento correnti, assumendo le indicazioni riportate nell'edizione 2011 " Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, recepite nella edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e quindi tradotte nel " Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. Pertanto, la determinazione della superfici commerciali, previo rilievo di ciascuna delle unità immobiliari, è avvenuta con i criteri di seguito elencati: a) - L'area dell'unità immobiliare comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 per quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25; b) - Le superfici accessorie sono state rilevate per destinazione e pesata secondo i seguenti specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35% - balconi con vista, 30% - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35% - Locali accessori abitabili all'interno del fabbricato principale, 60% - Locali accessori al fabbricato principale, 35% - autorimessa/garage, 50% - posto auto coperto, 30% - terreno ad uso esclusivo. 10% - terreno in comproprietà, 5% La superficie indicata è quella esterna lorda.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Portico P.T. | superf. esterna lorda | 44,80 | 0,35 | 15,68 |
| Ingresso/soggiorno P.T. | superf. esterna lorda | 29,60 | 1,00 | 29,60 |
| Pranzo P.T. | superf. esterna lorda | 14,50 | 1,00 | 14,50 |
| Cucina P.T. | superf. esterna lorda | 10,50 | 1,00 | 10,50 |
| Bagno P.T. | superf. esterna lorda | 6,80 | 1,00 | 6,80 |
| Disimpegno + scala P.T. | superf. esterna lorda | 7,40 | 1,00 | 7,40 |
| Disimpegno + scala P.1° | superf. esterna lorda | 11,50 | 1,00 | 11,50 |
| Letto P.1° | superf. esterna lorda | 22,40 | 1,00 | 22,40 |
| Letto P.1° | superf. esterna lorda | 21,90 | 1,00 | 21,90 |
| Bagno P.1° | superf. esterna lorda | 6,00 | 1,00 | 6,00 |
| Bagno P.1° | superf. esterna lorda | 7,00 | 1,00 | 7,00 |
| Sottotetto P.2° | superf. esterna lorda | 68,80 | 0,60 | 41,28 |
| | | 251,20 | | 194,56 |

Descrizione: Corte o resede [CO] di cui al punto B

Area cortiliva (particella 259 sub. 1 - B.C.N.C. - corte comune ai sub. 2 - 4 - 5), corte comune gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio senza limiti di orario per l'accesso a via Arzeron, ed a favore dei signori [REDACTED] come riportato nell'atto di compravendita del Notaio Sergio Caldarelli di Padova - repertorio n. 5667 del 30/08/1973, trascritto a Este (PD) il 15/09/1973 ai nn 2539/2223.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

- Ulteriori informazioni sul debitore: Nuda proprietà per 1/2

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Usufrutto bene personale

- Ulteriori informazioni sul debitore: Usufrutto per 1/1 - bene personale

Eventuali comproprietari:

- Quota: Nuda proprietà 1/2 - Tipologia del diritto: Nuda proprietà per 1/2

E' posto al piano: terra

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Mediocre stato di manutenzione e conservazione

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Corte comune ai sub. 2-4-5 | superf. esterna lorda | 0,00 | 1,00 | 0,00 |
| | | 0,00 | | 0,00 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

La determinazione del più probabile valore di mercato avviene applicando il metodo di stima sintetico comparativo, basato sui valori unitari assegnati per recenti compravendite immobiliari di immobili simili e/o similari per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, valore riferito alle superfici lorde commerciali dei locali (superficie ragguagliata applicando i relativi coefficienti per i locali accessori ed il terreno di pertinenza), comprensivo del valore del sedime del fabbricato e dell'area cortiliva di pertinenza, nel mediocre stato di manutenzione e conservazione in cui attualmente si trova ogni singola unità immobiliare da stimare.

Dalla risultanza dei dati rilevati, applicando il metodo estimativo M.C.A. (metodo comparativo di mercato), per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato in zona e zone limitrofe, e tenuto conto dell'andamento negativo del mercato immobiliare, si può assumere un parametro unitario per la civile abitazione pari ad € **900,00/mq.**

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este (PD);

Uffici del registro di Este (PD);

Ufficio tecnico di Villa Estense (PD);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Villa Estense e comuni limitrofi;

Altre fonti di informazione: Operatori del settore immobiliare presenti in zona.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 175.104,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Portico P.T. | 15,68 | € 900,00 | € 14.112,00 |
| Ingresso/soggiorno P.T. | 29,60 | € 900,00 | € 26.640,00 |
| Pranzo P.T. | 14,50 | € 900,00 | € 13.050,00 |
| Cucina P.T. | 10,50 | € 900,00 | € 9.450,00 |
| Bagno P.T. | 6,80 | € 900,00 | € 6.120,00 |
| Disimpegno + scala P.T. | 7,40 | € 900,00 | € 6.660,00 |
| Disimpegno + scala P.1° | 11,50 | € 900,00 | € 10.350,00 |
| Letto P.1° | 22,40 | € 900,00 | € 20.160,00 |
| Letto P.1° | 21,90 | € 900,00 | € 19.710,00 |
| Bagno P.1° | 6,00 | € 900,00 | € 5.400,00 |
| Bagno P.1° | 7,00 | € 900,00 | € 6.300,00 |
| Sottotetto P.2° | 41,28 | € 900,00 | € 37.152,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 175.104,00 |
| Valore corpo | | | € 175.104,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 175.104,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 87.902,21 |

B. Corte o resede [CO]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Corte comune ai sub. 2-4-5 | 0,00 | € 800,00 | € 0,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 0,00 |
| Valore corpo | | | € 0,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 0,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 0,00 |

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 di tipo civile [A2] | 194,56 | € 175.104,00 | € 87.902,21 |
| B | Corte o resede [CO] | 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |

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%)

- € 26.265,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **- € 2.116,00**

Costi di cancellazione oneri e formalità: **€ 0,00**

Giudizio di comoda divisibilità – intero complesso immobiliare:

Il sottoscritto perito estimatore, constatato che il complesso immobiliare ricadente nella presente esecuzione immobiliare, risulta composto da 3 lotti di vendita, ricadenti nella presente esecuzione immobiliare, ma con quote indivise di diritto spettanti agli esecutati ed al proprietario non esecutato sull'intero complesso immobiliare, **ritiene sia possibile e conveniente procedere alla divisibilità degli immobili, per assegnare in natura ed in piena proprietà**, agli esecutati ed al proprietario non esecutato il corrispondente valore in base alle quote di diritto ad essi spettanti sul valore complessivo di stima dei 3 lotti di vendita, come riportato a **pagina n. 48 – 48** del presente rapporto di stima.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (**valore dell'intero compendio immobiliare**) arrotondato pari a: **€ 147.000,00**

- Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova = **valore quote di diritto sull'intero compendio immobiliare):**

- (**valore diritto di usufrutto 1/1**) = € 147.000,00 x 0,20 = **€ 29.400,00**

- (**valore nuda proprietà di 1/2**) = € 147.000,00 x 0,40 = **€ 58.800,00**

- Valore delle quote di vendita del lotto n. 2, pari ad **€ 88.200,00** **€ 88.200,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro

Beni in Villa Estense (PD)
Via Arzaron n. 15

Lotto di vendita: 003

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.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Via Arzaron n. 15

Note: Abitazione di tipo civile, piano terra, primo, secondo (particella 259 sub.5 - unità immobiliare in corso di definizione ed attualmente allo stato di **grezzo avanzato**), facente parte ad un fabbricato bifamiliare composto da n. 2 unità abitative, con annesso area cortiliva ad uso comune (particella 259 sub. 1 - B.C.N.C. - corte comune ai sub. 2 - 4 - 5), corte comune gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio senza limiti di orario per l'accesso a via Arzaron, ed a favore dei signori [REDACTED] come riportato nell'atto di compravendita del Notaio Sergio Caldarelli di Padova - repertorio n. 5667 del 30/08/1973, trascritto a Este (PD) il 15/09/1973 ai nn 2539/2223, ricadente in zona periferica del comune di Villa Estense (PD).

L'abitazione attualmente al **grezzo avanzato**, è composta al piano terra da: Portico - ingresso / soggiorno - pranzo - cucina - bagno - disimpegno - scala interna, al piano primo da: Disimpegno - scala interna - n. 2 vani letto - n. 2 bagni, al piano secondo da: Locale sottotetto praticabile.

Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

- Ulteriori informazioni sul debitore: Nuda proprietà per 1/2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Usufrutto bene personale

- Ulteriori informazioni sul debitore: Usufrutto per 1/1 - bene personale

Eventuali comproprietari:

- Quota: Nuda proprietà 1/2 - Tipologia del diritto: Nuda proprietà per 1/2

Note: Immobili di proprietà dei signori:

- [REDACTED] - Usufrutto per 1/1 - bene personale

- [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/2

- [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/2

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

- [REDACTED] - Usufrutto per 1/1 bene personale
- [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/2
- [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/2

Foglio 6, particella 259, subalterno 5, indirizzo Via Arzaron n. 15, piano Terra - 1°- 2°, comune Villa Estense (PD), categoria F/4 - Unità in corso di definizione.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: A Nord: Strada pubblica via Arzaron - a Est: particella 93 - a Ovest: particella 253 - a Sud: particella 276. Salvo i più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificati catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Fabbricato sprovvisto di attestato di prestazione energetica dell'edificio .

Al catasto terreni la particella 259, è censita Ente Urbano di mq 3660

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

Identificativo corpo: B.**Corte o resede [CO] sito in Via Arzaron n. 15**

Note: Area cortiliva (particella 259 sub. 1 - B.C.N.C. - corte comune ai sub. 2 - 4 - 5), corte comune gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio senza limiti di orario per l'accesso a via Arzaron, ed a favore dei signori [REDACTED] come riportato nell'atto di compravendita del Notaio Sergio Caldarelli di Padova - repertorio n. 5667 del 30/08/1973, trascritto a Este (PD) il 15/09/1973 ai nn 2539/2223.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

- Ulteriori informazioni sul debitore: Nuda proprietà per 1/2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Usufrutto bene personale

- Ulteriori informazioni sul debitore: Usufrutto per 1/1 - bene personale

Eventuali comproprietari:

- Quota: Nuda proprietà 1/2 - Tipologia del diritto: Nuda proprietà per 1/2

Note: Immobili di proprietà dei signori:

- [REDACTED] - Usufrutto per 1/1 - bene personale
- [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/2
- [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Bene comune non censibile (corte comune ai sub. 2 - 4 - 5), foglio 6, particella 259, subalterno 1, indirizzo Via Arzaron n. 15, piano Terra, comune Villa Estense (PD) - categoria Bene comune non censibile (corte comune ai sub. 2 - 4 - 5)

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: A Nord: Strada pubblica via Arzaron - a Est: particella 93 - a Ovest: particella 253 - a Sud: particella 276. Salvo i più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificati catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Al catasto terreni la particella 259, è censita Ente Urbano di mq 3660

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Abitazione di tipo civile, piano terra, primo, secondo (particella 259 sub.5 - unità immobiliare in corso di definizione ed attualmente allo stato di **grezzo avanzato**), facente parte ad un fabbricato bifamiliare composto da n. 2 unità abitative, con annesso area cortiliva ad uso comune (particella 259 sub. 1 - B.C.N.C. - corte comune ai sub. 2 - 4 - 5), corte comune gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio senza limiti di orario per l'accesso a via Arzaron, ed a favore dei signor [REDACTED] [REDACTED] come riportato nell'atto di compravendita del Notaio Sergio Caldarelli di Padova - repertorio n. 5667 del 30/08/1973, trascritto a Este (PD) il 15/09/1973 ai nn 2539/2223, ricadente in zona periferica del comune di Villa Estense (PD).

Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: Residenziale - agricola 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: Poste e telecomunicazioni (Buone), Fermata autobus (Buone), Scuole (Buone)

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus km 0,7

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Villa Estense (PD)

Immobile Libero

Note: Immobili attualmente liberi da persone, ma con la presenza nel suo interno di varia mobilia di appartenenza degli esecutati.

Identificativo corpo: B

Corte o resede [CO] sito in Villa Estense (PD)

Immobile Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio 6 mappale 259 superficie (mq) 3660.
A rogito di Notaio Caldarelli Sergio di Padova in data 06/10/2004 – Rep. n. 77649
iscritto/trascritto a Este (PD) in data 02/11/2004 ai nn. 6427/4005 ;
Vincolo di non ulteriore edificabilità a favore del Comune di Villa Estense (PD) a norma della L.R. 05/03/1985 n. 24 ai sensi dell'art. 18.6 delle N.T.A. , fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona, sul terreno con sovrastante fabbricati sito in comune di Villa Estense (PD), identificato al catasto terreni al foglio 6 - particella n. 259 di mq 3660, sottoscritto da [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: tutti i corpi ricadenti nei lotti di vendita n. 1 - 2 - 3

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca Atestina di Cred. Coop. SCARL - sede Ponso (PD) contro [REDACTED] ;
Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia mutuo fondiario ;
Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00 ;
A rogito di Notaio Cardarelli Roberta di Padova del 31/05/2006 – Rep. n. 1967/702;
Iscritto/trascritto a Este (PD) in data 03/06/2006 ai nn. 4113/972 ;
Note: Ipoteca Volontaria a garanzia Mutuo fondiario a favore di Banca Atestina di Cred. Coop. SCARL- sede Ponso (PD), che colpisce i beni immobili dei signori [REDACTED], ciascuno per i propri diritti sugli immobili siti in comune di Villa Estense, censiti al catasto fabbricati al foglio 6 - particella n. 259 sub. 5 (abitazione) - particella 259 sub. 1 (B.C.N.C. - corte), ed al catasto terreni al foglio 6 - particella n. 259 - Ente Urbano di mq 3660, ricadenti nella presente esecuzione immobiliare.

Dati precedenti relativi ai corpi: B + lotto di vendita n. 3

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca Atestina di Cred. Coop. SCARL - sede Ponso (PD) contro [REDACTED]
Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia mutuo fondiario ;
Importo ipoteca: € 290.000,00; Importo capitale: € 145.000,00 ;
A rogito di Notaio Cardarelli Sergio di Camposampiero in data 22/05/2008 – Rep. n. 83214/22401; Iscritto/trascritto a Este (PD) in data 04/06/2008 ai nn. 3296/736 ;
Note: Ipoteca Volontaria a garanzia Mutuo fondiario a favore di Banca Atestina di Cred. Coop. SCARL- sede Ponso (PD), che colpisce i beni immobili dei signori [REDACTED], ciascuno per i propri diritti sugli immobili siti in comune di Villa Estense, censiti al catasto fabbricati al foglio 6 - particella n. 259 sub. 4 (abitazione) , ed al catasto terreni al foglio 6 - particella n. 259 - Ente Urbano di mq 3660, ricadenti nella presente esecuzione immobiliare.

Dati precedenti relativi ai corpi: B + lotto di vendita n. 2

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi - sede Tarzo (TV) contro [REDACTED]
Derivante da: Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 128.999,12; Importo capitale: € 128.999,12 ;
A rogito di Tribunale di Rovigo in data 31/03/2016 – rep. n. 340; Iscritto/trascritto a Este (PD) in data 01/04/2016 ai nn. 1492/217 ;

Note: Ipoteca Giudiziale per decreto ingiuntivo a favore di Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi - sede Tarzo (TV)), che colpisce i beni immobili dei signori [REDACTED], ciascuno per i propri diritti sugli immobili siti in comune di Villa Estense, censiti al catasto fabbricati al foglio 6 - particella n. 259 sub. 2 (abitazione) - particella n. 259 sub. 4 (abitazione) - particella n. 259 sub. 5 (F4 in corso di definizione), ricadenti nella presente esecuzione immobiliare.

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobili ricadenti nei lotti di vendita n. 1- 2 - 3

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di MARMAROLE SPV S.R.L. - sede Conegliano (TV) - contro [REDACTED]

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 25/10/2019 – rep. n. 2779 iscritto/trascritto a Este (PD) in data 23/12/2019 ai nn. 6965/4625;

Note: Pignoramento immobiliare a favore di MARMAROLE SPV S.R.L. - sede Conegliano (TV) - contro [REDACTED], che colpisce i loro diritti reali e per la quota di spettanza sui beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B + Immobili ricadenti lotti di vendita n. 1 e 2

- **Pignoramento** a favore di MARMAROLE SPV S.R.L. - sede Conegliano (TV) - contro [REDACTED]

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 18/06/2021 – rep. n. 1187 iscritto/trascritto a Este (PD) in data 14/07/2021 ai nn. 3999/2868;

Note: Pignoramento immobiliare a favore di MARMAROLE SPV S.R.L. - sede Conegliano (TV) - contro [REDACTED] che colpisce i loro diritti reali e per la quota di spettanza sui beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B + Immobili ricadenti lotti di vendita n. 1 e 2

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna*

4.3 Misure Penali : dato non conosciuto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Villa Estense (PD)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si al piano terra

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: Non specificato

Identificativo corpo: B
Corte o resede [CO] sito in Villa Estense (PD)
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
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: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1) – Precedenti proprietari:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - proprietario per la quota di 6/7 - [REDACTED] - proprietario per la quota di 1/7, **proprietari ante ventennio al 14/06/2004** .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sergio Cardarelli di Campodarsego (PD), in data 30/04/1973 – Rep. n. 5667; trascritto a Este (PD), in data 15/09/1973, ai nn. 2539/2223.

6.2) – Attuali proprietari:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - Diritto di usufrutto per 1/1 - [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/2 - [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/2, **proprietari dal 14/06/2004 ad oggi (attuali proprietari)** .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sergio Cardarelli di Campodarsego (PD), in data 14/05/2004 – Rep. n. 77319; trascritto a Este (PD), in data 14/06/2004, ai nn. 3716/2377.

Dati precedenti relativi ai corpi: tutti i corpi ricadenti nei lotti di vendita n. 1 - 2 - 3

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in : Via Arzaron n. 15

Numero pratica: Permesso di costruire n. 3038 /2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione con cambio d'uso di un edificio rurale con ricavo di due unità abitative

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/06/2004 al n. di prot. 2790

Rilascio in data 20/12/2004 al n. di prot. pratica n. 3038

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Permesso di Costruire n. 3038/ 2004, che dovrà necessariamente essere rinnovato per ultimazione delle opere, in quanto trattasi di unità immobiliare in corso di definizione "F 4" , censita al catasto fabbricati di Villa Estense al foglio 6 - particella 259 sub. 5. **(Grezzo avanzato)**

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:**Fabbricato in corso di costruzione [C]****Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

In fase di sopralluogo si è accertato che rispetto gli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 3038 del 20/12/2004, non si è realizzato il piccolo locale interrato prima previsto progettualmente.

Opera sanabile mediante presentazione pratica S.C.I.A. a sanatoria lavori eseguiti, in conformità al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 - art. 37 - comma 4, e succ. mod. ed integrazioni.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. a sanatoria in conformità al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 - art. 37 - comma 4, e succ. mod. ed integrazioni.

Descrizione delle opere da sanare: piccolo locale interrato previsto progettualmente, ma non realizzato

Inoltre, si dovrà richiedere all'Ufficio Edilizia Privata di Villa Estense PD), il rilascio di un nuovo Permesso di Costruire per ultimazione delle opere concessionate ma ancora non ultimate di cui al Permesso di costruire n. 3038 del 20/12/2004

Spese tecniche presentazione SCIA a Sanatoria Lavori eseguiti: € 1.500,00

Diritti di segreteria pratica scia a sanatoria lavori eseguiti: € 100,00

Sanzione amministrativa art. 37 - comma 4 - DPR 06/06/2001 N. 380: € 516,00

Spese tecniche per richiesta Permesso di Costruire per ultimazione opere da ultimare: € 1.500,00

Diritti di segreteria e valori bollati richiesta e rilascio Permesso di Costruire per ultimazione opere: € 150,00

oneri di urbanizzazione per rilascio Permesso di Costruire ultimazione opere: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 4.766,00 salvo diversa quantificazione da parte dell'ufficio tecnico di Villa Estense**

Note: Il futuro aggiudicatario dovrà a sua cura e spese presentare pratica SCIA a Sanatoria lavori eseguiti, in conformità al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 - art. 37 - comma 4, e succ- mod. ed integrazioni.

Inoltre, dovrà richiedere all'Ufficio Edilizia Privata di Villa Estense PD), il rilascio di un nuovo Permesso di Costruire per ultimazione delle opere concessionate ma ancora non ultimate di cui al Permesso di Costruire n. 3038 del 20/12/2004

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Non conforme per la presenza di abuso edilizio sanabile mediante la presentazione SCIA a sanatoria lavori eseguiti, in conformità al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 - art. 37 - comma 4, e succ- mod. ed integrazioni, per mancata realizzazione di un piccolo locale interrato prima previsto progettualmente

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.2 Conformità urbanistica:**Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Note sulla conformità: conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Corte o resede [CO]

Note sulla conformità: conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **A**

Abitazione di tipo civile, piano terra, primo, secondo (particella 259 sub.5 - unità immobiliare in corso di definizione ed attualmente allo stato di **grezzo avanzato**), facente parte ad un fabbricato bifamiliare composto da n. 2 unità abitative, con annesso area cortiliva ad uso comune (particella 259 sub. 1 - B.C.N.C. - corte comune ai sub. 2 - 4 - 5), corte comune gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio senza limiti di orario per l'accesso a via Arzeron, ed a favore dei signori [redacted] come riportato nell'atto di compravendita del Notaio Sergio Caldarelli di Padova - repertorio n. 5667 del 30/08/1973, trascritto a Este (PD) il 15/09/1973 ai nn 2539/2223, ricadente in zona periferica del comune di Villa Estense (PD).

L'abitazione è composta al piano terra da: Portico - ingresso / soggiorno - pranzo - cucina - bagno - disimpegno - scala interna, al piano primo da: Disimpegno - scala interna - n. 2 vani letto - n. 2 bagni, al piano secondo da: Locale sottotetto praticabile.

Unità immobiliare attualmente allo stato di **grezzo avanzato**, sprovvisto solamente di porte interne, ultimazione impianto di energia elettrica, ed allacciamento ai pubblici servizi.

Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - **Piena proprietà**

- Ulteriori informazioni sul debitore: Nuda proprietà per 1/2

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - **Usufrutto bene personale**

- Ulteriori informazioni sul debitore: Usufrutto per 1/1 - bene personale

Eventuali comproprietari:

- Quota: Nuda proprietà 1/2 - Tipologia del diritto: Nuda proprietà per 1/2

Superficie complessiva di circa mq **251,20**

E' posto al piano: Piano terra - primo - secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante il 01/09/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15; ha un'altezza utile interna di circa: piano terra

H = ml 2,80 - piano primo H = ml 2,70 - piano secondo H = ml 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Mediocre stato di manutenzione e conservazione

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **laterizio e c.a.** condizioni: **buone**

Solai

tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti**
materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **porfido** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **Battuto di marmo miscelato alla veneziana** condizioni: **buone**
Note: Pavimentazione di marmo miscelato alla veneziana nei locali al piano terra, e in parquet in legno nei locali al piano primo e secondo.

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

Scale posizione: **Interna a doppia rampa** rivestimento: **legno** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **da collaudare**
Note: Impianto elettrico da completare

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **impianto di riscaldamento a pavimento** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**
Note: Impianto di riscaldamento a pavimento, con caldaia murale esterna.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione delle superfici è avvenuta uniformandosi agli orientamento correnti, assumendo le indicazioni riportate nell'edizione 2011 " Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, recepite nella edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e quindi tradotte nel " Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. Pertanto, la determinazione della superfici commerciali, previo rilievo di ciascuna delle unità immobiliari, è avvenuta con i criteri di seguito elencati: a) - L'area dell'unità immobiliare comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 per quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25; b) - Le superfici accessorie sono state rilevate per destinazione e pesata secondo i seguenti specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35% - balconi con vista, 30% - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35% - Locali accessori abitabili all'interno del fabbricato principale, 60% - Locali accessori al fabbricato principale, 35% - autorimessa/garage, 50% - posto auto coperto, 30% - terreno ad uso esclusivo. 10% - terreno in comproprietà, 5% La superficie indicata è quella esterna lorda.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Vani residenziali P.T. (al grezzo avanzato) | superf. esterna lorda | 68,80 | 1,00 | 68,80 |
| Portico P.T. (al grezzo avanzato) | superf. esterna lorda | 44,80 | 0,35 | 15,68 |
| Vani residenziali P.1° (al grezzo avanzato) | superf. esterna lorda | 68,80 | 1,00 | 68,80 |
| Sottotetto P.2° (al grezzo avanzato) | superf. esterna lorda | 68,80 | 0,60 | 41,28 |
| | | 251,20 | | 194,56 |

Descrizione: Corte o resede [CO] di cui al punto B

Area cortiliva (particella 259 sub. 1 - B.C.N.C. - corte comune ai sub. 2 - 4 - 5), corte comune gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio senza limiti di orario per l'accesso a via Arzeron, ed a favore dei signori [REDACTED] come riportato nell'atto di compravendita del Notaio Sergio Caldarelli di Padova - repertorio n. 5667 del 30/08/1973, trascritto a Este (PD) il 15/09/1973 ai nn 2539/2223.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

- Ulteriori informazioni sul debitore: Nuda proprietà per 1/2

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Usufrutto bene personale

- Ulteriori informazioni sul debitore: Usufrutto per 1/1 - bene personale

Eventuali comproprietari:

- Quota: Nuda proprietà 1/2 - Tipologia del diritto: Nuda proprietà per 1/2

E' posto al piano: terra

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Mediocre stato di manutenzione e conservazione

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Corte comune ai sub. 2-4-5 | superf. esterna lorda | 0,00 | 1,00 | 0,00 |
| | | 0,00 | | 0,00 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

La determinazione del più probabile valore di mercato avviene applicando il metodo di stima sintetico comparativo, basato sui valori unitari assegnati per recenti compravendite immobiliari di immobili simili e/o similari per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, valore riferito alle superfici lorde commerciali dei locali (superficie ragguagliata applicando i relativi coefficienti per i locali accessori ed il terreno di pertinenza), comprensivo del valore del sedime del fabbricato e dell'area cortiliva di pertinenza, nel mediocre stato di manutenzione e conservazione in cui attualmente si trova ogni singola unità immobiliare da stimare.

Dalla risultanza dei dati rilevati, applicando il metodo estimativo M.C.A. (metodo comparativo di mercato), per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato in zona e zone limitrofe, e tenuto conto dell'andamento negativo del mercato immobiliare, si può assumere un parametro unitario per la civile abitazione in corso di definizione ed attualmente allo stato di grezzo avanzato, pari ad € **700,00/mq.**

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este (PD);

Uffici del registro di Este (PD);

Ufficio tecnico di Villa Estense (PD);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Villa Estense e comuni limitrofi;

Altre fonti di informazione: Operatori del settore immobiliare presenti in zona.

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricato in corso di costruzione [C]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 136.192,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Vani residenziali P.T. (al grezzo avanzato) | 68,80 | € 700,00 | € 48.160,00 |
| Portico P.T. (al grezzo avanzato) | 15,68 | € 700,00 | € 10.976,00 |
| Vani residenziali P.1° (al grezzo avanzato) | 68,80 | € 700,00 | € 48.160,00 |
| Sottotetto P.2° (al grezzo avanzato) | 41,28 | € 700,00 | € 28.896,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 136.192,00 |
| Valore corpo | | | € 136.192,00 |

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 136.192,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 68.368,38 |

B. Abitazione di tipo civile [A2]

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Corte comune ai sub. 2-4-5 | 0,00 | € 500,00 | € 0,00 |
| Valore corpo | | | € 0,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 0,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 0,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Fabbricato in corso di costruzione [C] | 194,56 | € 136.192,00 | € 68.368,38 |
| B | Corte o resede [CO] | 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |

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%)

- € 20.428,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- € 4.766,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità – intero complesso immobiliare:

Il sottoscritto perito estimatore, constatato che il complesso immobiliare ricadente nella presente esecuzione immobiliare, risulta composto da 3 lotti di vendita, ricadenti nella presente esecuzione immobiliare, ma con quote indivise di diritto spettanti agli esegutati ed al proprietario non esegutato sull'intero complesso immobiliare, **ritiene sia possibile e conveniente procedere alla divisibilità degli immobili, per assegnare in natura ed in piena proprietà**, agli esegutati ed al proprietario non esegutato il corrispondente valore in base alle quote di diritto ad essi spettanti sul valore complessivo di stima dei 3 lotti di vendita, come riportato a **pagina n. 48 - 49** del presente rapporto di stima.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (**valore dell'intero compendio immobiliare**) arrotondato pari a:

€ 110.000,00

- Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova = **valore quote di diritto sull'intero compendio immobiliare**):

- (**valore diritto di usufrutto 1/1**) = € 110.000,00 x 0,20 = € 22.000,00

- (**valore nuda proprietà di 1/2**) = € 110.000,00 x 0,40 = € 44.000,00

- Valore delle quote di vendita del lotto n. 3, pari ad € 66.000,00

€ 66.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita**Imposta di registro**

Giudizio di comoda divisibilità – Intero complesso immobiliare:

Il sottoscritto perito estimatore, constatato che il complesso immobiliare ricadente nella presente esecuzione immobiliare, risulta composto da n. 3 lotti di vendita, e precisamente da:

- Lotto di vendita n. 1 (Civile abitazione)
- Lotto di vendita n. 2 (appartamento ad uso civile abitazione)
- Lotto di vendita n. 3 (appartamento al grezzo avanzato ad uso civile abitazione)

e che tale complesso immobiliare, risulta di proprietà dei signori:

- [REDACTED] – Usufrutto per 1/1 bene personale - (esecutato) -
- [REDACTED] – Nuda proprietà per 1/2 - (comp. esecutato) -
- [REDACTED] – Nuda proprietà per 1/2 - (comp. non esecutato).

Fatte le dovute considerazioni tecniche, economiche, vista la situazione dei luoghi, il valore complessivo di stima dell'intero complesso immobiliare, la tipologia dei fabbricati che lo compongono, **ritiene sia possibile e conveniente procedere alla divisibilità degli immobili**, per assegnare in natura ed in piena proprietà, la quota di 1/2 di nuda proprietà, spettante al signor [REDACTED] - (comproprietario non esecutato), sul valore complessivo dell'intero complesso immobiliare, secondo il seguente prospetto di calcolo e conseguenti assegnazioni:

1.0) – Determinazione valori di stima del lotti di vendita n. 1 – 2 – 3:

- a) – Valore di stima intero del Lotto di vendita n. 1 = € 158.000,00
- b) – Valore di stima intero del Lotto di vendita n. 2 = € 147.000,00
- c) – Valore di stima intero del Lotto di vendita n. 3 = € 110.000,00
- Valore complessivo intero complesso immobiliare = € 415.000,00

2.0) – Assegnazione valore in base alle quote spettanti di diritto ai comproprietari sui lotti di vendita n. 1- 2- 3:

- Valore complessivo di stima dell'intero complesso immobiliare formato dai lotti di vendita n. 1 – 2 – 3 = (€ 158.000,00 + € 147.000,00 + € 110.000,00)
- Valore complessivo intero complesso immobiliare = € 415.000,00

- Quote spettanti di diritto a ciascun comproprietario in base alle quote di diritto:

- [REDACTED] (Usufrutto per 1000/1000)
 pari a: (Valore intero € 415.000,00 x 20%) = € 83.000,00

- [REDACTED] (Nuda prop. per 500/1000)
 pari a: (Valore intero € 415.000,00 x 40%) = € 166.000,00

- [REDACTED] (Nuda prop. per 500/1000)
 pari a: (Valore intero € 415.000,00 x 40%) = € 166.000,00
 - Valore intero complesso immobiliare pari a € 415.000,00

3.0) - Divisione ed assegnazione in natura dei beni in base alla quota di diritto spettanti ai comproprietari:**3.1) – Assegnazione a [REDACTED] (Usufrutto per 1000/1000) e [REDACTED] (Nuda prop. per 500/1000) :**

- Valore corrispondente quote sui tre lotti di vendita pari complessivamente ad :
 (€ 83.000,00 + € 166.000,00) = valore complessivo quote = € 249.000,00

- a tacito soddisfo si assegnano a [redacted] in diritto usufrutto per 1000/1000
 ed a [redacted] in Nuda proprietà per 1000/1000
 i Lotti di vendita n. 2 - 3 = (€ 147.000,00 + € 110.000,00) = € 257.000,00

- Differenza a conguaglio = (+ € 257.000,00 - € 249.000,00) = € 8.000,00 +

3.2) – Assegnazione a [redacted] (nuda proprietà per 500/1000) :

- Valore corrispondente quote sui tre lotti di vendita pari a: € 166.000,00

- a tacito soddisfo si assegna il Lotto di vendita n. 1 = € 158.000,00

- Differenza a conguaglio = (+ € 158.000,00 - € 166.000,00) = € 8.000,00 -

In tale ipotesi di divisione ed assegnazione dell'intero complesso immobiliare, al signor [redacted] (Nudo proprietario per 500/1000 - non esecutato), verrebbe assegnato a tacito soddisfo la piena proprietà del Lotto di vendita n. 1, con eventuale conguaglio da ricevere pari ad € 8.000,00, derivanti dalla vendita forzata dei lotti di vendita n. 2 e 3, che andrebbero assegnati al signor [redacted] (Usufrutto per 1000/1000), ed al signor [redacted] (Nuda prop. per 1000/1000).

Data generazione: 13/12/2021

- Deposito della relazione peritale:

La presente perizia, viene deposita in formato cartaceo completa di allegati, ed invitata telematicamente presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Rovigo, e copia viene inviata tramite raccomandata A.R., al custode giudiziario, al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ed all'esecutato.

- Allegati :

- 1) - Scheda riassuntiva commerciale dei lotti di vendita n. 1- 2 - 3
- 2) - Planimetrie catastali dei lotti di vendita n. 1- 2 - 3
- 3) - Documentazione fotografica dei lotti di vendita n. 1- 2- 3
- 4) - Estratti di mappa del catasto terreni dei lotti di vendita n. 1- 2 - 3
- 5) - Estratti di partita e visure catasto terreni e catasto fabbricati
- 6) - Documentazione urb. - amm. - lotti di vendita n. 1- 2- 3
- 7) - Copia atti notarili di provenienza - lotti di vendita n. 1- 2- 3
- 8) - Visure ipotecarie – Servizio Pubblicità Immobiliare
- 9) - Raccomandate A.R. ed e. mail di trasmissione della perizia

- Nota spese ed onorari



L'Esperto alla stima



Scheda riassuntiva di natura commerciale da allegare all'ordinanza di vendita

- Esecuzione immobiliare n. 121/2021 - R.G.E.
- Giudice Esecuzione : Dottoressa Pierangela Congiu
- Custode Giudiziario : Dottor Franco Turrini di Rovigo
- Procedente : MCE LOCAM S.P.A. – sede Via Vincenzo Lamaro 13 - Roma

(Avvocato [REDACTED])

(Avvocato [REDACTED])

- Esecutati : [REDACTED]

- LOTTO DI VENDITA N. 1

- VALORE DI STIMA € 94.800,00 (Euro Novantaquattromilaottocento/00)

- Diritto che si vende: (nuda proprietà per 500/1000 + usufrutto per 1000/1000)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Scheda riassuntiva di natura commerciale da allegare all'ordinanza di vendita

- Esecuzione immobiliare n. 121/2021 - R.G.E.
- Giudice Esecuzione : Dottoressa Pierangela Congiu
- Custode Giudiziario : Dottor Franco Turrini di Rovigo
- Procedente : MCE LOCAM S.P.A. – sede Via Vincenzo Lamaro 13 - Roma

(Avvocato [REDACTED])

(Avvocato [REDACTED])

- Esecutati : [REDACTED]

- LOTTO DI VENDITA N. 2

- VALORE DI STIMA € 88.200,00 (Euro Ottantottoduecento/00)

- Diritto che si vende: (nuda proprietà per 500/1000 + usufrutto per 1000/1000)

Abitazione di tipo civile, piano terra, primo, secondo (particella 259 sub.4), facente parte ad un fabbricato bifamiliare composto da n. 2 unità abitative, con annesso area cortiliva ad uso comune (particella 259 sub. 1 - B.C.N.C. - corte comune ai sub. 2 - 4 - 5), corte comune gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio senza limiti di orario per l'accesso a via Arzeron, ed a favore dei signori [REDACTED], come riportato nell'atto di compravendita del Notaio Sergio Caldarelli di Padova - repertorio n. 5667 del 30/08/1973, trascritto a Este (PD) il 15/09/1973 ai nn 2539/2223, ricadente in zona periferica del comune di Villa Estense (PD).

L'abitazione è composta al piano terra da: Portico - ingresso / soggiorno - pranzo - cucina - bagno - disimpegno - scala interna, al piano primo da: Disimpegno - scala interna - n. 2 vani letto - n. 2 bagni, al piano secondo da: Locale sottotetto praticabile.

Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Siti in comune di Villa Estense (PD) – Via Arzeron n. 15, identificati in:

- Catasto Fabbricati - Foglio 6

- particella 259 sub. 4 - cat. A/2 – cl 1 – vani 8 – S.C. mq 171 (totale escluse aree scoperte mq 162) - r .c. € 557,77 – P.T-1- 2

- particella 259 sub. 1 – (B.C.N.C. – corte comune ai sub. 2 - 4 - 5)

- Catasto Terreni - Foglio 6

- particella 259 – Ente urbano di mq 3660

- **Fra confini** : A Nord: Strada pubblica via Arzeron - a Est: particella 93 - a Ovest: particella 253 – a Sud: particella 276. Salvo i più precisi e attuali.

- **Occupazione del Bene** : Occupato da [REDACTED] ma da ritenersi libero alla data del decreto di trasferimento del Tribunale.

- **Abusi Edilizi** : Sono presenti abusi edilizi sanabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario come riportato in perizia.

Scheda riassuntiva di natura commerciale da allegare all'ordinanza di vendita

- Esecuzione immobiliare n. 121/2021 - R.G.E.
- Giudice Esecuzione : Dottoressa Pierangela Congiu
- Custode Giudiziario : Dottor Franco Turrini di Rovigo
- Procedente : MCE LOCAM S.P.A. – sede Via Vincenzo Lamaro 13 - Roma

(Avvocato [REDACTED])

(Avvocato [REDACTED])

- Esecutati : [REDACTED]

- LOTTO DI VENDITA N. 3

- VALORE DI STIMA € 66.000,00 (Euro Sessantaseimila/00)

- Diritto che si vende: (nuda proprietà per 500/1000 + usufrutto per 1000/1000)

Abitazione di tipo civile, piano terra, primo, secondo (particella 259 sub.5 - unità immobiliare in corso di definizione ed attualmente allo stato di **grezzo avanzato**), facente parte ad un fabbricato bifamiliare composto da n. 2 unità abitative, con annesso area cortiliva ad uso comune (particella 259 sub. 1 - B.C.N.C. - corte comune ai sub. 2 - 4 - 5), corte comune gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio senza limiti di orario per l'accesso a via Arzeron, ed a favore dei signori [REDACTED], come riportato nell'atto di compravendita del Notaio Sergio Caldarelli di Padova - repertorio n. 5667 del 30/08/1973, trascritto a Este (PD) il 15/09/1973 ai nn 2539/2223, ricadente in zona periferica del comune di Villa Estense (PD).

L'abitazione è composta al piano terra da: Portico - ingresso - sgombero - soggiorno - pranzo - cottura - cantina - centrale termica - disimpegno - scala interna - w.c. - pollaio esterno, al piano primo da: Disimpegno - n. 2 vani letto - sgombero - bagno - terrazzo esterno, trattasi di **grezzo avanzato**, sprovvisto solamente di porte interne, ultimazione impianto di energia elettrica, ed allacciamento ai pubblici servizi.

Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Siti in comune di Villa Estense (PD) – Via Arzeron n. 15, identificati in:

- Catasto Fabbricati - Foglio 6

- particella 259 sub. 5 - F4 – Unità in corso di definizione
- particella 259 sub. 1 – (B.C.N.C. – corte comune ai sub. 2 - 4 - 5)

- Catasto Terreni - Foglio 6

- particella 259 – Ente urbano di mq 3660

- **Fra confini** : A Nord: Strada pubblica via Arzeron - a Est: particella 93 - a Ovest: particella 253 – a Sud: particella 276. Salvo i più precisi e attuali.

- **Occupazione del Bene** : Immobili Liberi.

- **Abusi Edilizi** : Sono presenti abusi edilizi sanabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario come riportato in perizia.

STUDIO TECNICO

TORTELLO geom. ROBERTO

Via Malipiera n. 49

45014 - PORTO VIRO (RO)

Tel./ fax 0426/631211

cellulare 328/9415587

E mail : tortello1tortelloroberto@gmail.com

PEC : roberto.tortello@geopec.it

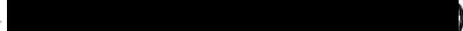
- Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 121/ 2021 (Udienza 11/03/2022 – ore 11,45)

- Giudice Esecuzione : Dottorssa Pierangela Congiu

- Custode Giudiziario : Dottor Turrini Franco di Rovigo (RO)

- ESECUTATI :



- PROCEDENTE : MCE LOCAM S.P.A.
via Vincenzo Lamaro n. 13
00100 – ROMA (RM)
(Avv. 
(Avv. 

- INTERVENUTI : Nessuno

ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- 1) - Scheda riassuntiva commerciale dei lotti di vendita n. 1- 2 - 3
- 2) - Planimetrie catastali dei lotti di vendita n. 1- 2 - 3
- 3) - Documentazione fotografica dei lotti di vendita n. 1- 2- 3
- 4) - Estratti di mappa del catasto terreni dei lotti di vendita n. 1- 2 - 3
- 5) - Estratti di partita e visure catasto terreni e catasto fabbricati
- 6) - Documentazione urb. – amm. - lotti di vendita n. 1- 2- 3
- 7) - Copia atti notarili di provenienza - lotti di vendita n. 1- 2- 3
- 8) - Visure ipotecarie – Servizio Pubblicità Immobiliare
- 9) - Raccomandate A.R. ed e. mail di trasmissione della perizia

