

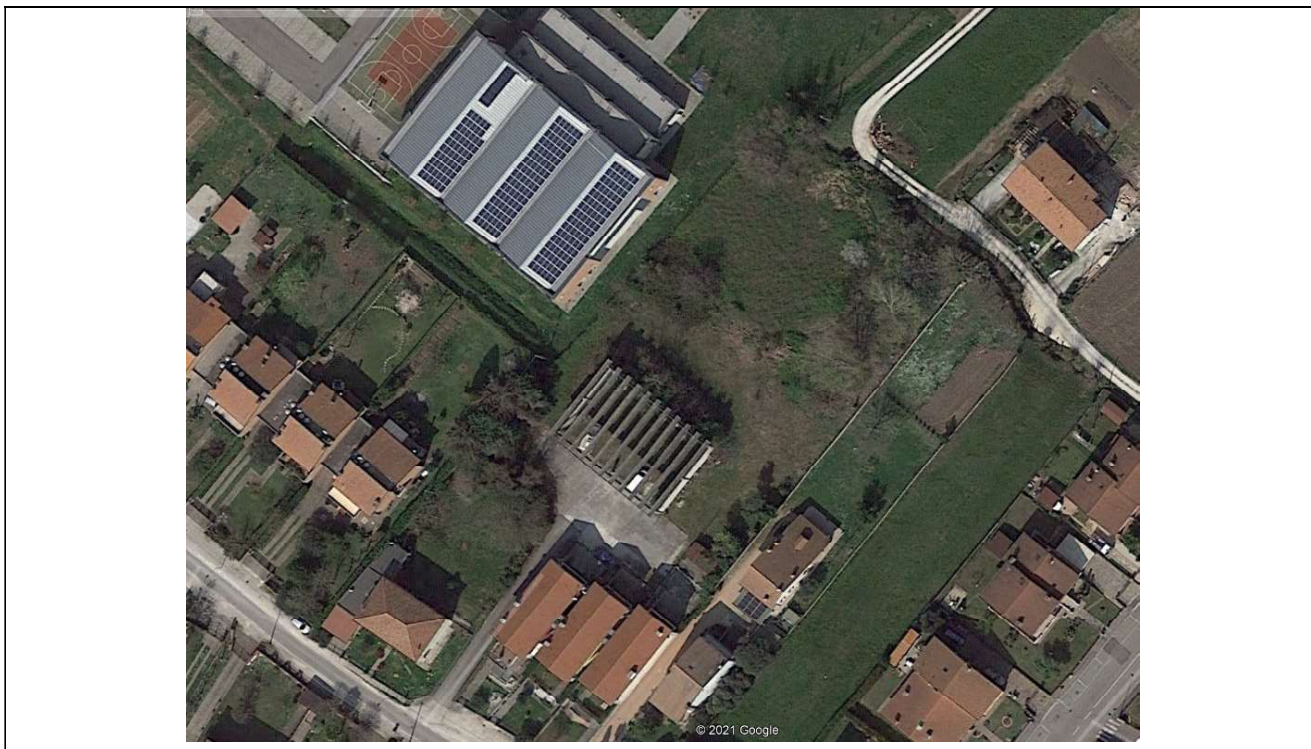
# TRIBUNALE DI ROVIGO

CANCELLERIA FALLIMENTARE

## FALLIMENTO N° 31/2016

**DITTA:** [REDACTED]

**INCARICO COD. CTU 524**



## **LOTTO UNICO: PERIZIA DI STIMA CASA E AREA EDIFICABILE AD ESTE**

		ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE	
		12/09/2016	Geom. Federica Targa	
REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO	
5	22/1/2024	Ing.Enrico Moro		

**GIUDICE DELEGATO:** ILL.MA DOTT.SSA BENEDETTA BARBERA

**CURATORE:** DOTT. ARONNE SACCHETTO

[www.ingmoro.it](http://www.ingmoro.it)

*Ing. Enrico Moro*

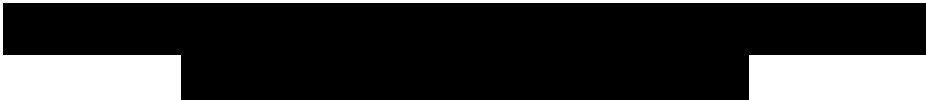


IL TECNICO INCARICATO



---

**Tribunale di Rovigo**  
**PROCEDURA FALLIMENTARE**  
**N° 31/2016**



Giudice Delegato: **Dott.ssa BENEDETTA BARBERA**  
Curatore: **Dott. Sacchetto Aronne**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto UNICO**  
**QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA' DI APPARTAMENTO al p.1**  
**CON GARAGE E CORTILE, e TERRENO EDIFICABILE DI CIRCA 5440 MQ**  
**CON FABBRICATO DA DEMOLIRE, IN ZONA SEMICENTRALE DI ESTE**

**Esperto alla stima:** Ing. Enrico Moro  
**Codice fiscale:** MRONRC57M19H620Y  
**Partita IVA:** 01016030296  
**Studio in:** Via Cavallotti 26 - 45100 Rovigo  
**Telefono:** 0425 411051  
**Fax:** 0425 411051  
**Email:** ingmoro@ingmoro.it





COMUNE DI ESTE

- **foglio 13, particella 1248 sub 1**, unità collabenti cat. F2 VARIAZIONE del 09/07/2021 protocollo n. PD0068995 in atti dal 12/07/2021 DA DEFINITO A COLLABENTE (n. 25747.1/2021)

CATASTO TERRENI

COMUNE DI ESTE

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI,

**foglio 13, particella 1248**, cat. ente urbano, superficie catastale mq. 885 VIA RANA CA` MORI n. CM Piano T. COSTITUZIONE del 16/10/2023 Pratica n. PD0123343 in atti dal 16/10/2023 COSTITUZIONE (n. 123343.1/2023)

- **foglio 13, particella 1256**, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale mq.150, reddito dominicale: € R.D. 1,32, reddito agrario: € R.A. 0,89,

**Corpo: B****Categoria:** porzione di magazzino e terreno edificabile

PIENA PROPRIETA' per 1/1

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ESTE

- **foglio 13, particella 1820 sub 1**, unità collabenti cat. F2 VARIAZIONE del 09/07/2021 protocollo n. PD0068996 in atti dal 12/07/2021 DA DEFINITO A COLLABENTE (n. 25748.1/2021)

CATASTO TERRENI

COMUNE DI ESTE

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

- **foglio 13, particella 1820**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale mq. 975
- **foglio 13, particella 1257**, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale mq. 165, reddito dominicale: € R.D. 1,46, reddito agrario: € R.A. 0,98,

**Corpo: C****Categoria:** terreno edificabile

PIENA PROPRIETA' per 1/2

PIENA PROPRIETA' per 1/2,

CATASTO TERRENI

COMUNE DI ESTE

- **foglio 13, particella 1246**, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale mq. 2640, reddito dominicale: € R.D. 23,31, reddito agrario: € R.A. 15,68,

**Corpo: D****Categoria:** terreno edificabile

PIENA PROPRIETA' per 1/1,

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ESTE

- **foglio 13, particella 1249**, cat. F1 COSTITUZIONE del 16/10/2023 Pratica n. PD0123343 in atti dal 16/10/2023 COSTITUZIONE (n. 123343.1/2023)

CATASTO TERRENI

COMUNE DI ESTE

- **foglio 13, particella 1249**, qualità Ente Urbano, superficie catastale mq.410,

**Corpo: E****Categoria:** stradello di ingresso gravato da servitù

PIENA PROPRIETA' per 1/1

CATASTO FABBRICATI



COMUNE DI ESTE

• **foglio 13, particella 1254**, categoria F/1 area urbana consistenza mq. 3 FRAZIONAMENTO del 11/03/1996 in atti dal 11/03/1996 (n. 910.2/1996)

• **foglio 13, particella 1255**, categoria F/1 area urbana consistenza mq. 2 FRAZIONAMENTO del 11/03/1996 in atti dal 11/03/1996 (n. 910.2/1996)

**foglio 13, particella 1674**, categoria F/1 area urbana, consistenza mq. 209 FRAZIONAMENTO del 03/11/2003 protocollo n. 298646 in atti dal 03/11/2003 (n. 30218.1/2003)

CATASTO TERRENI

COMUNE DI ESTE

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

• **foglio 13, particella 1254**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale mq. 3

• **foglio 13, particella 1255**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale mq. 2

• **foglio 13, particella 1674**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale mq. 209

## 2. Stato di possesso

L'appartamento risulta Libero.

NEL TERRENO è PRESENTE CAPANNONCINO SENZA COPERTO FATISCENTE NON UTILIZZABILE DA DEMOLIRE, CATEGORIA CATASTALE F2 UNITA' COLLABENTE (N° 2 identificativi catastali)

Si ritiene che metà capannoncino sia oggetto di diritto d'uso.

*Il Tribunale di Rovigo, con provvedimento del 07/02/2023, ha disposto "che il curatore proceda alla vendita della proprietà dell'unità immobiliare sita in Este (PD), via Rana Cà Mori n. 27 gravata dal diritto d'uso costituito da ██████████ in favore di ██████████ con atto di donazione del 26.02.2003 Rep. n. 1072 Notaio Stocco di Este, registrato al n. 274 Serie IV in data 13.03.2003"; con il predetto atto notarile la parte donante si è riservata il diritto d'uso previsto dall'art. 1021 c.c. sulla porzione di magazzino in Comune di Este, Via Rana Cà Mori, p. T, cat. C/2, cl. 7, mq 205, RC Euro 497,61, con la relativa area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva censita all'N.C.T. come segue: Comune di Este, foglio 13, mappale 1248, Ente Urbano di are 08.85. In considerazione della costituzione del diritto d'uso, nella nota di trascrizione del predetto atto notarile (R.P. n. 993 e R.G. n. 1466 del 01/03/2003) risulta oggetto di trascrizione, contro la parte donante ed a favore della parte donataria: la piena proprietà degli immobili Fg. 13 M.N. 332 sub 8, 332 sub 10 e 332 sub 6; la nuda proprietà degli immobili Fg. 13 M.N. 1248 sub 1 e 1248 E.U.*

SERVITU': sono da costituire alcune servitù a carico del presente lotto per permettere l'accesso alle proprietà limitrofe su via Rana Cà Mori

## 8. Prezzo

**Bene:** Appartamento al piano 1° con cantina, garage e area scoperta esclusiva in Via Rana Ca' Mori n. 27 - Este (PD)

terreno edificabile di circa 5440 mq. con fabbricato da demolire unità collabente e stradello di ingresso da via Rana Ca' Mori n. 27 - Este (PD)

**Valore complessivo intero: € 79.468,00**

**Valore che si arrotonda ad: € 80.000,00**





Beni in Este (PD)  
Via Rana Ca' Mori n. 27

## Lotto: unico

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

QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA' :

- di appartamento al piano primo facente parte di un fabbricato su 2 piani, con cantina al piano terra e garage, oltre a piccolo scoperto esclusivo, con ingresso da stradello interno rispetto la via principale Via Rana Ca' Mori. Allo stato attuale l'appartamento è libero ma in medio/basso stato manutentivo.
- di terreno edificabile di circa 5440 mq con accesso da stradello di ingresso da via Rana Ca' Mori n. 27; nel terreno è presente fabbricato (tettoia) in cls prefabbricato non più funzionale allo scopo, da demolire, in categoria F2 unità collabente. Il tutto in zona semiperiferica del comune di Este



**IDENTIFICATIVI CATASTALI CASA:**

**CORPO A: Appartamento con annessa cantina sito in Via Rana Ca' Mori n. 27, Este**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 piena proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

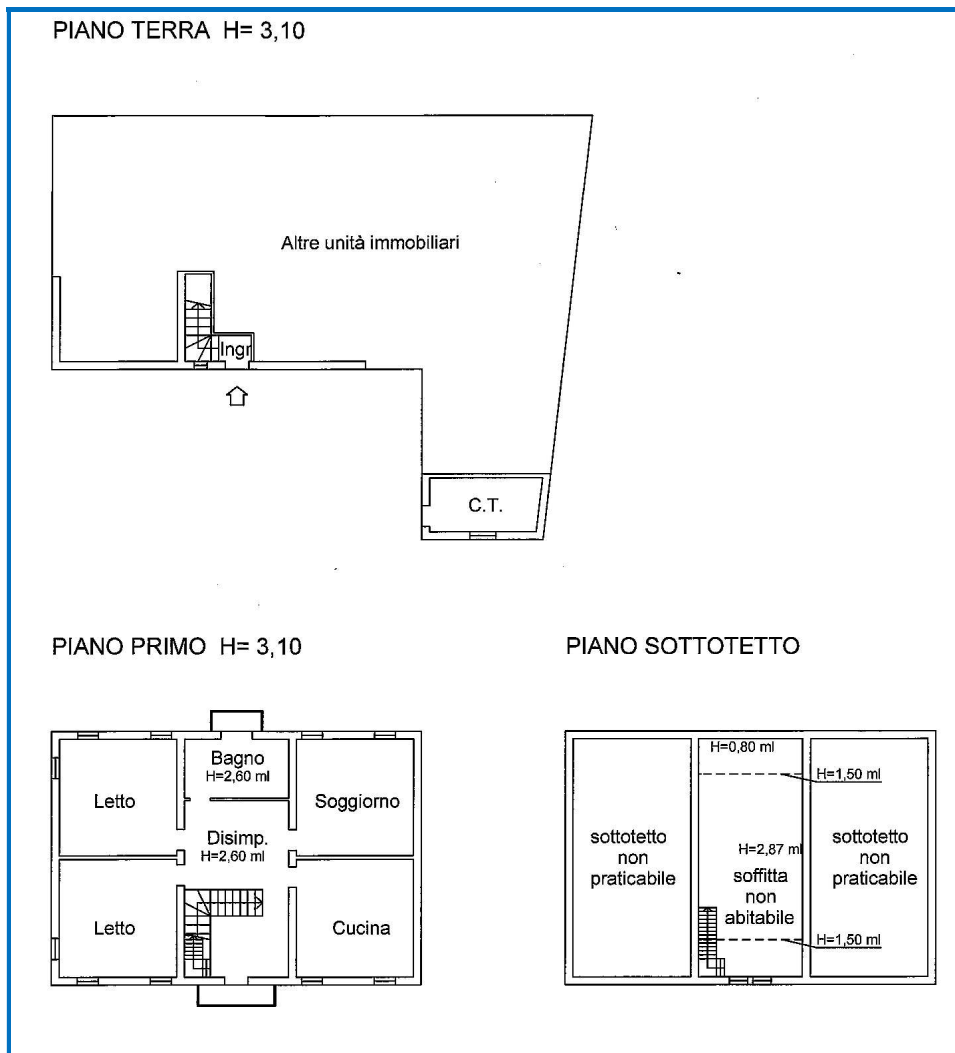
- [REDACTED] **Proprietà per 1/1,**

Comune di Este

- **foglio 13, particella 1253, subalterno 8, - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/07/2021 protocollo n. PD0070781 in atti dal 15/07/2021, piano t-1, categoria A/3, classe 2, consistenza V. 6,5, Totale: 157 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 156 m<sup>2</sup>rendita Euro 537,12**

**Derivante da:**

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/07/2021 protocollo n. PD0070781 in atti dal 15/07/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 26202.1/2021) presentata dal sottoscritto CTU
- Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.



**Planimetria catastale particella 1253, subalterno 8**



**CORPO B: Garage sito in Via Rana Ca' Mori n. 27, Este****Quota e tipologia del diritto**

1/1 piena proprietà

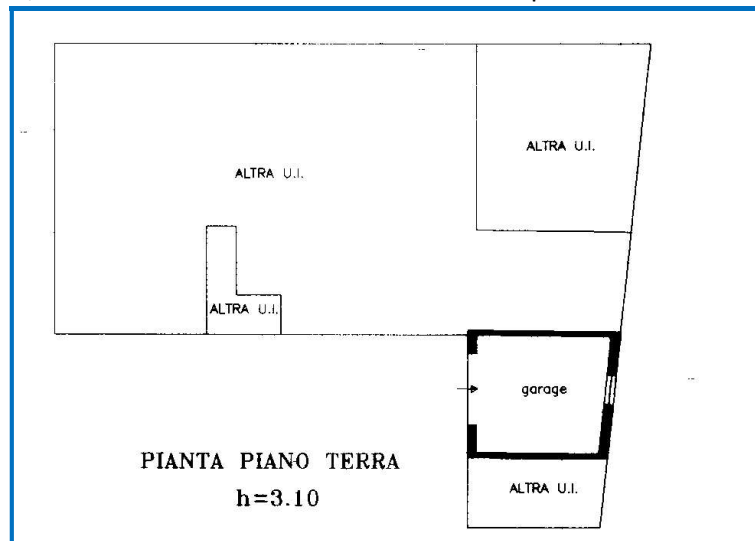
**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**- [REDACTED] **Proprietà per 1/1,**

Comune di Este

- **foglio 13, particella 1253, subalterno 10**, scheda catastale presentata il 29/04/1996, piano t-1, comune Comune di Este, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 16, superficie Totale: 20 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 20,56

**Derivante da:**

- Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

**Planimetria catastale particella 1253, subalterno 10****CORPO C: AREA ESCLUSIVA****Quota e tipologia del diritto**

1/1 piena proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

BENE COMUNE NON CENSIBILE

Comune di Este

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**foglio 13, particella 1253, subalterno 6**, piano t-1, categoria B.C.N.C. COMUNE AI SUB 8 E 10 da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 26/05/2009 protocollo n. PD0172839 in atti dal 26/05/2009 (n. 32487.1/2009)

**foglio 13, particella 1251, bene comune non censibile** VARIAZIONE del 03/06/2013 protocollo n. PD0147556 in atti dal 03/06/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 105532.1/2013)

**Quota proporzionale di spettanza sulle parti comuni ai sensi dell'art.1117 del C.C. e sull'area coperta e scoperta meglio identificata**

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI,

Comune di Este

**foglio 13, particella 1253**, qualità ENTE URBANO**foglio 13, particella 1251**, qualità ENTE URBANO





**Estratto di mappa catastale particella 1253**

**IDENTIFICATIVI CATASTALI LOTTO TERRENO:** terreno edificabile di circa 5440 mq. con fabbricato senza coperto unità collabente, da demolire, e stradello di ingresso da via Rana Ca' Mori n. 27 - Este (PD)

**Terreno edificabile sito in Via Rana Ca' Mori n. 27, Este**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di piena proprietà

**Corpo:** A

**Categoria:** porzione di magazzino con area scoperta:

**USUFRUTTO per 1/1**

**NUDA PROPRIETA' per 1/1,**

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI ESTE

• **foglio 13, particella 1248 sub 1**, unità collabente cat. F2

derivante da variazione:

VARIAZIONE del 09/07/2021 protocollo n. PD0068995 in atti dal 12/07/2021 DA DEFINITO A COLLABENTE (n. 25747.1/2021)

CATASTO TERRENI - COMUNE DI ESTE

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI,

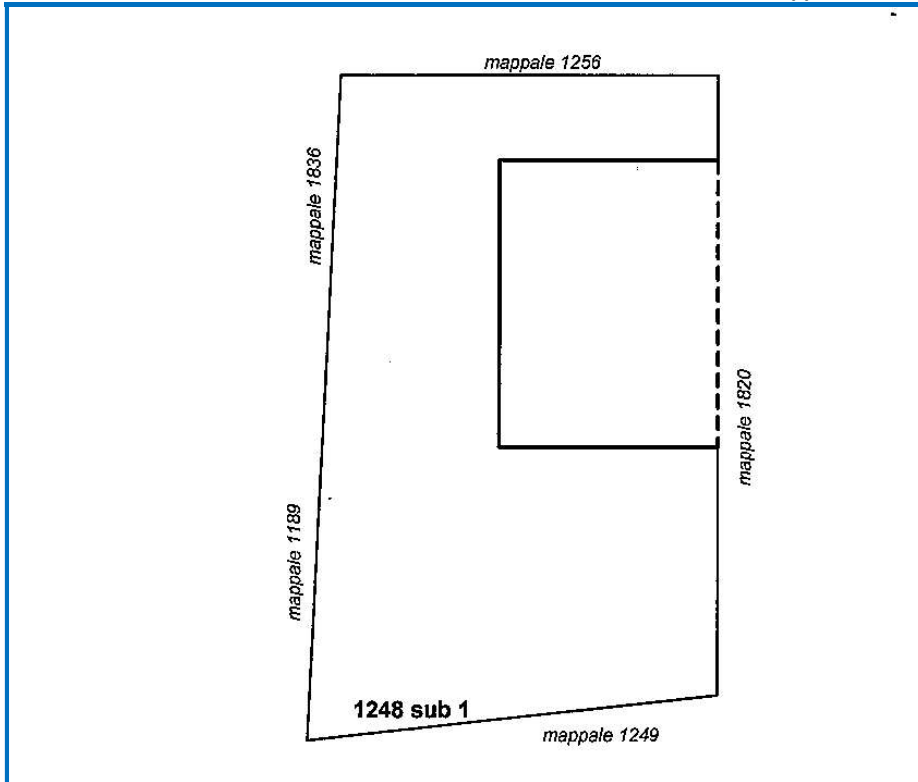
**foglio 13, particella 1248**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale mq. 885 VIA RANA CA` MORI n. CM Piano T. COSTITUZIONE del 16/10/2023 Pratica n. PD0123343 in atti dal 16/10/2023 COSTITUZIONE (n. 123343.1/2023)

**PIENA PROPRIETA' per 1/1,**

CATASTO TERRENI - COMUNE DI ESTE

• **foglio 13, particella 1256**, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale mq.150, reddito dominicale: € R.D. 1,32, reddito agrario: € R.A. 0,89,





**Corpo: B**

**Categoria:** porzione di magazzino e terreno edificabile

**PIENA PROPRIETA' per 1/1**

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI ESTE

● **foglio 13, particella 1820 sub 1**, unità collabente cat. F2

derivante da variazione:

VARIAZIONE del 09/07/2021 protocollo n. PD0068996 in atti dal 12/07/2021 DA DEFINITO A COLLABENTE (n. 25748.1/2021)

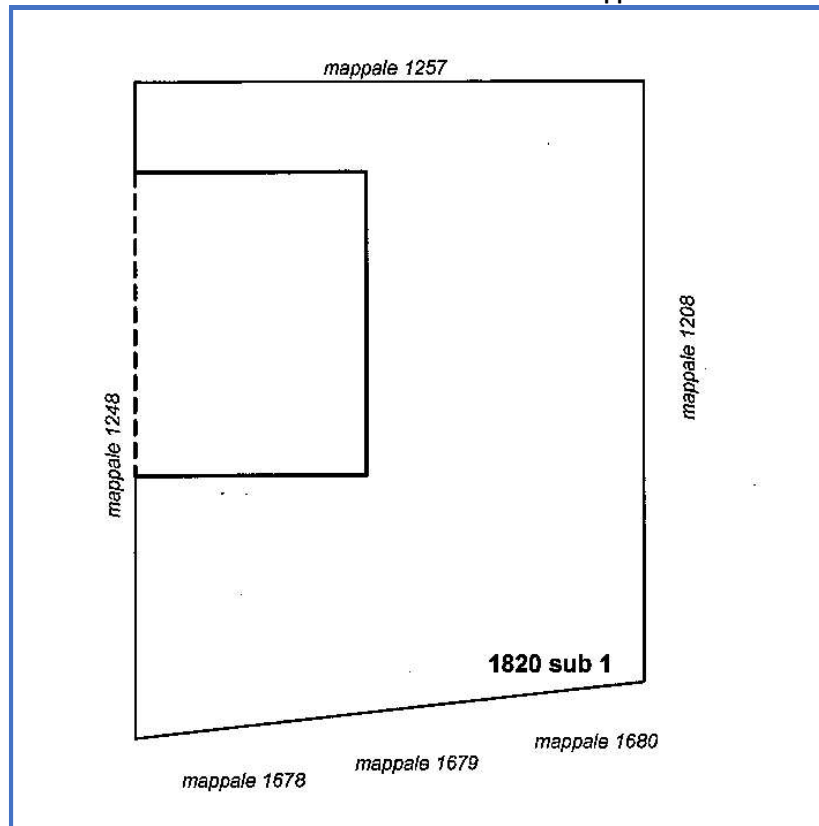
CATASTO TERRENI - COMUNE DI ESTE

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

● **foglio 13, particella 1820**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale mq. 975

● **foglio 13, particella 1257**, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale mq. 165, reddito dominicale: € R.D. 1,46, reddito agrario: € R.A. 0,98,





**Planimetria catastale particella 1820 sub 1**

**Corpo: C**

**Categoria:** terreno edificabile

**PIENA PROPRIETA' per ½**

**PIENA PROPRIETA' per ½, CATASTO TERRENI**

COMUNE DI ESTE

- **foglio 13, particella 1246**, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale mq. 2640, reddito dominicale: € R.D. 23,31, reddito agrario: € R.A. 15,68

**Corpo: D**

**Categoria:** terreno edificabile

**PIENA PROPRIETA' per 1/1,**

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI ESTE

- **foglio 13, particella 1249** cat. F1 COSTITUZIONE del 16/10/2023 Pratica n. PD0123343 in atti dal 16/10/2023 COSTITUZIONE (n. 123343.1/2023)

CATASTO TERRENI - COMUNE DI ESTE

- **foglio 13, particella 1249**, qualità Ente Urbano, superficie catastale mq.410,

**Corpo: E**

**Categoria:** stradello di ingresso gravato da servitù

**PIENA PROPRIETA' per 1/1**

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI ESTE

- **foglio 13, particella 1254**, categoria F/1 area urbana consistenza mq. 3 FRAZIONAMENTO del 11/03/1996 in atti dal 11/03/1996 (n. 910.2/1996)

- **foglio 13, particella 1255**, categoria F/1 area urbana consistenza mq. 2 FRAZIONAMENTO del 11/03/1996 in atti dal 11/03/1996 (n. 910.2/1996)

**foglio 13, particella 1674**, categoria F/1 area urbana, consistenza mq. 209 FRAZIONAMENTO del 03/11/2003 protocollo n. 298646 in atti dal 03/11/2003 (n. 30218.1/2003)





26202.1/2021

**Per quanto sopra SI DICHIARA la conformità catastale.**

Si precisa che: allo stato attuale gli immobili risultano essere anche urbanisticamente difformi rispetto allo stato concessionato (vedi conformità edilizia), pertanto ai fini della regolarizzazione edilizia dovrà essere richiesto al Comune di Este un titolo autorizzativo in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni.

**Conformità catastale DEL TERRENO:**

Dal sopralluogo effettuato sugli immobili, con la scorta delle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio si è riscontrato che la situazione catastale e' conforme allo stato dei luoghi.

Poiché il capannone censito al foglio 13, ex particella 1820 (ora 1820sub 1) piano t-1, Comune di Este, categoria C/2 e foglio 13, ex particella 1248 (ora 1248 sub 1), categoria C/2, è senza copertura e senza impianti, **il sottoscritto CTU ha presentato 2 modelli DOCFA per riaccatastamento quale unità collabente di cui a protocollo Protocollo n.: PD0068995 del 12/07/2021 e protocollo Protocollo n.: PD0068996 del 12/07/2021**

**Per lo stesso però si prevede la completa demolizione.**

•**Si evidenzia l'anomalia per quanto riguarda il mappale 1249 al catasto fabbricato**, che a seguito di variazione d'ufficio del 03/06/2013 protocollo n. PD0147548 in atti dal 03/06/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 105529.1/2013) da categoria "area urbana" è divenuta BENE COMUNE NON CENSIBILE, ma dalla ricerca nella banca dati del catasto di Padova non risulta nessun elaborato planimetrico a fronte del bene comune: e seguito di specifica istanza a cura del sottoscritto il catasto ha riportato il terreno a categoria F1 "area urbana".

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

QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA':

di appartamento al piano primo e garage con area scoperta in fabbricato composto da due unità, in zona semicentrale del Comune di Este.

di terreno edificabile di circa 5440 mq con accesso da stradello di ingresso da via Rana Ca' Mori n. 27; nel terreno è presente fabbricato in cls prefabbricato in pessimo stato da demolire categoria F2 unità collabente. Il tutto in zona semiperiferica del comune di Este

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista residenziale con strutture scolastiche, con parcheggi inesistenti.

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

**3. STATO DI POSSESSO:**

LA CASA E' LIBERA.

NEL TERRENO è PRESENTE CAPANNONE FATISCENTE NON UTILIZZABILE DA DEMOLIRE

*Il Tribunale di Rovigo, con provvedimento del 07/02/2023, ha disposto "che il curatore proceda alla vendita della proprietà dell'unità immobiliare sita in Este (PD), via Rana Cà Mori n. 27 gravata dal diritto d'uso costituito da [REDACTED] in favore di [REDACTED] con atto di donazione del 26.02.2003 Rep. n. 1072 Notaio Stocco di Este, registrato al n. 274 Serie IV in data 13.03.2003"; con il predetto atto notarile la parte donante si è riservata il diritto d'uso previsto dall'art. 1021 c.c. sulla porzione di magazzino in Comune di Este, Via Rana Cà Mori, p. T, cat. C/2, cl. 7, mq 205, RC Euro 497,61, con la relativa area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva censita all'N.C.T. come segue: Comune di Este, foglio 13, mappale 1248, Ente Urbano di are 08.85. In considerazione della costituzione del diritto d'uso, nella nota di trascrizione del predetto atto notarile (R.P. n. 993 e R.G. n. 1466 del 01/03/2003) risulta oggetto di trascrizione, contro la parte donante ed a favore della parte donataria: la piena proprietà degli immobili Fg.*



13 M.N. 332 sub 8, 332 sub 10 e 332 sub 6; la nuda proprietà degli immobili Fg. 13 M.N. 1248 sub 1 e 1248 E.U.

#### 4. VNCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Con verifica del 10/10/2023 presso la Conservatoria di Este risultano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli a carico del presente lotto (casa)

- **TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/03/2003 - Registro Particolare 993 Registro Generale 1466** Pubblico ufficiale STOCO MASSIMILIANO Repertorio 1072 del 26/02/2003 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

1. Annotazione n. 79 del 26/01/2009 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 13/01/2009 - Registro Particolare 117 Registro Generale 175** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA SEZ DISTACCATA DI ESTE Repertorio 207/2008 del 23/06/2008 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI contro [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Dalle visure ipotecarie al 10/10/2023 non risultano annotamenti alla domanda giudiziale

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

Dagli atti di compravendita:

[REDACTED] risultano coniugati in regime di separazione di beni

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non risultano nel ventennio esaminato dalla documentazione.

Vedasi indicazioni urbanistiche al p.to 7.2

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

**SERVITU': Servitù' da costituire nel caso vengano separate le proprietà della casa e del terreno edificabile:**

per accedere dalla via Comunale Rana Cà Mori all'unità oggetto della presente relazione, sarà da costituire **servitù di passaggio carrabile e pedonale** a favore dei mappali 1253 sub8 -10- 6 a carico dei mappali 1255, 1254 e 1674.



Servitù costituita ma da integrare:

a carico del terreno edificabile e stradello, attualmente a favore del mappale 1678, da integrare a favore anche dei mappali 1679 e 1680 per accedere con le auto ai garages ed ai cor-



tili privati.



**Servitu' costituita a carico del LOTTO 2 e a favore del mappale 1678 sub 1, 2 e 3**

- **TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/05/2006 - Registro Particolare 2348 Registro Generale 4005** Pubblico ufficiale Andolfi Marilena Repertorio 16821/1794 del 26/05/2006 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED]

Come riportato nel quadro D nota atto:

“ IL [REDACTED] HA COSTITUITO SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO SENZA LIMITAZIONI DI ORARIO, A CARICO DELLE PARTICELLE NN. 1248 ENTE URBANO DI ARE 8.85 (ARE OTTO E CENTIARE OTTANTACINQUE), 1247 ENTE URBANO DI ARE 9.75 (ARE NOVE E CENTIARE SETTANTACINQUE), DEL CATASTO TERRENI, FOGLIO 13 (TREDICI) DEL COMUNE DI ESTE, FRA CONFINI: PROPRIETA' [REDACTED] PER DUELATI E [REDACTED] NELLO TERZO LATO, SALVO PIU' PRECISI, DI SUA PROPRIETA', E PRECISAMENTE SULLA FASCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA COSTANTE DI METRI LINEARI 8,50 (OTTO VIRGOLA CINQUANTA) CHE CORRE PARALLELA AL CONFINE NORD DEL LOTTO DELL'IMMOBILE COMPRAVENDUTO DELIMITATA A OVEST DAL PROLUNGAMENTO DEL LATO OVEST DELLA STRADINA DI ACCESSO DA VIA RANA CA' MORI E A EST CON L'IPOTETICO PROLUNGAMENTO DEL CONFINE TRA I MAPPALI N. 1679 E 1680 DEL MEDESIMO FOGLIO 13 (TREDICI), A FAVORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DEL TITOLO, TESTE' ACQUISTATE DA [REDACTED] CHE HA ACCETTATO” .

Si evidenzia che per quanto riguarda i mappali 1679 e 1680 (case a schiera con accesso sul retro per i garages) negli atti di compravendita, a differenza del mappale 1678, non vengono mai costituite servitù di passaggio carraio e pedonale, di fatto per accedere ai garages e alla corte sul retro da sempre si passa necessariamente per i mappali 1255, 1254, 1674 e



1820.



Si precisa che il mappale 1680, il cui confine nord catastalmente è in linea con quelli dei mappali ad ovest, occupa senza titolo parte delle aree di cui a mappale 1820 (vedasi p.to 5)



sono da costituire servitù anche di carattere pubblico per accedere verso la lottizzazione a nord/est come da previsioni urbanistiche (la strada da realizzarsi nella nuova lottizzazione attraverserà i terreni per accedere a quelli posti a nord/est)

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



## 4.2.1 Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE CONTRO del 04/03/2016 - Registro Particolare 141 Registro Generale 961**  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVIGO Repertorio 1224/2015 del 08/11/2015  
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] contro [REDACTED]  
 Importo totale € 26.000,00 importo capitale € 12.231,22

- **ISCRIZIONE CONTRO del 20/04/2016 - Registro Particolare 287 Registro Generale 1844**  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 429/2016 del 19/04/2016  
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCA DI CREDITO  
 COOPERATIVO DELLE PREALPI SOCIETA' COOPERATIVA sede Tarzo (TV) cf. 01940080284  
 contro [REDACTED]  
 Importo totale € 246.000,00 importo capitale € 123.862,29

- **ISCRIZIONE CONTRO del 21/04/2016 - Registro Particolare 300 Registro Generale 1871**  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1039/2016 del 18/04/2016 IPOTECA GIUDIZIALE  
 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI  
 SANT'ELENA SOCIETA' COOPERATIVA sede Sant'Elena (PD) cf. 00203610282 contro [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 Importo totale € 120.000,00 importo capitale € 88.945,80

- **ISCRIZIONE CONTRO del 21/04/2016 - Registro Particolare 301 Registro Generale 1872**  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1039/2016 del 18/04/2016 IPOTECA GIUDIZIALE  
 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI  
 SANT'ELENA SOCIETA' COOPERATIVA sede Sant'Elena (PD) cf. 00203610282 contro [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 Importo totale € 80.000,00 importo capitale € 26.982,61

- **ISCRIZIONE CONTRO del 21/04/2016 - Registro Particolare 302 Registro Generale 1873**  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1039/2016 del 18/04/2016 IPOTECA GIUDIZIALE  
 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI  
 SANT'ELENA SOCIETA' COOPERATIVA sede Sant'Elena (PD) cf. 00203610282 contro [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 Importo totale € 80.000,00 importo capitale € 40.065,40

- **ISCRIZIONE CONTRO del 11/05/2016 - Registro Particolare 357 Registro Generale 2159**  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 4833/2015 del 17/12/2015  
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] contro [REDACTED]  
 Importo totale € 27.281,56 importo capitale € 20.781,56

- **ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2016 - Registro Particolare 393 Registro Generale 2295**  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 546/2016 del 09/05/2016  
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCA DI CREDITO  
 COOPERATIVO DELLE PREALPI SOCIETA' COOPERATIVA sede Tarzo (TV) cf. 01940080284  
 contro [REDACTED]  
 Importo totale € 100.000,00 importo capitale € 98.528,20

- **ISCRIZIONE CONTRO del 28/06/2016 - Registro Particolare 523 Registro Generale 3030**  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 654/2016 del 01/06/2016  
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCA DI CREDITO  
 COOPERATIVO DELLE PREALPI SOCIETA' COOPERATIVA sede Tarzo (TV) cf. 01940080284  
 contro [REDACTED]



Importo totale € 44.000,00 importo capitale € 22.032,41

- **ISCRIZIONE CONTRO del 29/06/2016 - Registro Particolare 529 Registro Generale 3049**  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 626/2016 del 23/05/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di HYPO ALPE ADRIA  
BANK S.P.A. sede Udine cf. 01452770306 contro [REDACTED]

Importo totale € 38.500,00 importo capitale € 28.922,05

- **ISCRIZIONE CONTRO del 07/07/2016 - Registro Particolare 557 Registro Generale 3246**  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVIGO Repertorio 636/2016 del 21/03/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]

Importo totale € 80.000,00 importo capitale € 48.244,83

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 28/07/2016 - Registro Particolare 2521 Registro Generale 3638** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 782/2016 del 28/06/2016  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO a favore Massa dei Creditori

[REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]

- **TRASCRIZIONE INTEGRAZIONE CONTRO del 08/06/2017 - Registro Particolare 2022 Registro Generale 2928** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 782/2016 del 28/06/2016  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO a favore Massa dei Creditori [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

**PER INTEGRAZIONE DEL MAPPALE 1249 OMESSO NELLA PRECEDENTE NOTA**

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Il sottoscritto CTU ha aggiornato la documentazione ipo-catastale alla data 10/10/2023

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Attestazione Prestazione Energetica per capannoncino:** Non presente

Note sulla classe energetica: i fabbricati oggetto della presente procedura, ed in particolare il capannoncino, senza copertura e senza impianti, presente nei due mappali dell'area edificabile, non sono soggetti ad APE

**Servitù:**

**Come meglio evidenziato al punto 4.1.4**

**Millesimi di proprietà dell'area su cui insiste la casa:**

quota proporzionale di spettanza sull'area scoperta e a sedime di fabbricato in comproprietà con altri fabbricati non oggetto di procedura fallimentare e di proprietà di terzi:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI,

Comune di Este





**foglio 13, particella 1253**, qualità ENTE URBANO

**Attestazione Prestazione Energetica della casa:** Non presente

Note sulla classe energetica: non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) della casa; di conseguenza non se ne conosce la classe energetica. Data l'età e la tipologia costruttiva si ritiene che l'immobile sia in classe energetica "G".

Note sugli impianti: non sono state reperite le certificazioni relative agli impianti (elettrico, idrico, termico, sanitario, ecc.) che pertanto vengono considerati non a norma

Sono presenti alcune infiltrazioni dal coperto della casa, che dovranno essere sistemate anche con il coinvolgimento della proprietà dell'unità sottostante per ripasso del coperto. Si stimano costi (in quota parte) per **euro 3.000**

Il poggiolo a sud (cui si accede dal bagno) ha presentato alcuni distacchi di parti lapidee delle mensole di sostegno. Dovranno essere ripristinati, e dovrà essere condotta opportuna verifica della idoneità strutturale del poggiolo: Si stimano costi per **euro 1.500**

Gli importi su menzionati sono da ritenersi indicativi e non esaustivi, da verificare a cura del futuro acquirente

**Rettifica confini:**

Eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'area di pertinenza non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente rettificati dall'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari dei lotti confinanti.



Si precisa che per il confine a nord dei mappali 1678, 1679 e 1680 le recinzioni e i cancelli attualmente presenti risultano difformi rispetto ai confini catastali. Analogamente, sarà da definire ed attribuire il terreno di cui a mappale 1249 (se resterà in uso alla casa o al rimanente terreno edificabile, quindi a futuri lotti, o alla futura viabilità).





in particolare l'attuale occupazione delle aree da parte di proprietari del mappale 1680 arriva ad interessare illegalmente parte del mappale 1820 (lato sud/est) sia con cancello carrabile e relativa area pavimentata, che con ulteriore area occupata più a nord con casetta in legno e canile



sarà cura dei futuri acquirenti regolare la posizione, prevedendo, a seconda degli interessi specifici e della futura progettualità urbanistico/edilizia, e previ eventuali accordi economici:

- costituzione di servitù
- frazionamento e vendita di aree come oggi occupate
- intimo di demolizione, sgombero, e quindi riacquisizione dei terreni occupati illegalmente.





**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Mappale 1246**

Proprietario 07/03/1991 fino all'attualità

- [REDACTED] *Proprieta` per 1/2*- [REDACTED] *Proprieta` per 1/2*

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [REDACTED] in atti dal 08/02/1993 Registrazione: (n. 9371.1/1991) per riunione di usufrutto in morte di [REDACTED]

Proprietario dal 27/02/1985 fino 07/03/1991

- [REDACTED] *USU-****FRUTTUARIA PARZIALE PER 27/45***- [REDACTED] *Proprieta` per 1/2*- [REDACTED] *Proprieta` per 1/2*

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/02/1985 Voltura in atti dal 17/05/1989 Repertorio n.: 8977 Rogante: PIERGIORGIO APRICO Sede: PADOVA Registrazione: UR Sede:

PADOVA n: 3541 del 18/03/1985 (n. 290385) trascritto il 27/03/1985 ai nn 916/1197

Proprietario dal 28/11/1984 fino al 27/02/1985

- [REDACTED] *Proprieta` per 27/45*- [REDACTED] *Proprieta` per 6/45*- [REDACTED] *Proprieta` per 6/45*- [REDACTED] *Proprieta` per 6/45*

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/12/1985 - Registro Particolare 3286 Registro Generale 4348 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 53/375 del 28/11/1984 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE in morte di [REDACTED] trascritto in data [REDACTED] ai nn. 4348/3286

Proprietario fino al 28/11/1984

- [REDACTED] *Proprieta` per 2/5*- [REDACTED] *Proprieta` per 3/5***Mappale 1256**

Proprietario 14/02/1997 fino all'attualità

- [REDACTED] *Proprieta` per 1/1*

DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 14/02/1997 protocollo n. 369000 Voltura in atti dal 19/11/2001 Repertorio n.: 70422 Rogante: SACCO MARIO Sede: ESTE Registrazione: UR Sede: ESTE

n: 345 del 05/03/1997 DIVISIONE (n. 2945.1/1997) trascritto in data 28/02/1997 ai nn. 850-851-852/653-654-655

Proprietario 07/03/1991 fino 14/02/1997

- [REDACTED] *Proprieta` per 1/2*- [REDACTED] *Proprieta` per 1/2*

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [REDACTED] in atti dal 08/02/1993 Registrazione: (n. 9371.1/1991) per riunione di usufrutto in morte di [REDACTED]

Proprietario dal 27/02/1985 fino 07/03/1991



- [REDACTED] **USU-**

**FRUTTUARIA PARZIALE PER 27/45**

- [REDACTED] **Proprieta` per 1/2**

- [REDACTED] **Proprieta` per 1/2**

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/02/1985 Voltura in atti dal 17/05/1989 Repertorio n.: 8977 Rogante: PIERGIORGIO APRICO Sede: PADOVA Registrazione: UR Sede:

PADOVA n: 3541 del 18/03/1985 (n. 290385) trascritto il 27/03/1985 ai nn 916/1197

Proprietario dal 28/11/1984 fino al 27/02/1985

- [REDACTED] **Proprieta` per 27/45**

- [REDACTED] **Proprieta` per 6/45**

- [REDACTED] **Proprieta` per 6/45**

- [REDACTED] **Proprieta` per 6/45**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/12/1985 - Registro Particolare 3286 Registro Generale 4348 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 53/375 del [REDACTED] ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE in morte di [REDACTED] trascritto in data 23/12/1985 ai nn. 4348/3286

Proprietario fino al 28/11/1984

- [REDACTED] **Proprieta` per 2/5**

- [REDACTED] **Proprieta` per 3/5**

**Mappale 1257**

Proprietario 14/02/1997 fino all'attualità

- [REDACTED] **Proprieta` per 1/2**

DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 14/02/1997 protocollo n. 369000 Voltura in atti dal 19/11/2001 Repertorio n.: 70422 Rogante: SACCO MARIO Sede: ESTE Registrazione: UR Sede: ESTE

n: 345 del 05/03/1997 DIVISIONE (n. 2945.1/1997) trascritto in data 28/02/1997 ai nn. 850-851-852/653-654-655

Proprietario 07/03/1991 fino 14/02/1997

- [REDACTED] **Proprieta` per 1/2**

- [REDACTED] **Proprieta` per 1/2**

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [REDACTED] in atti dal 08/02/1993 Registrazione: (n. 9371.1/1991) per riunione di usufrutto in morte di [REDACTED]

Proprietario dal 27/02/1985 fino 07/03/1991

- [REDACTED] **USU-**

**FRUTTUARIA PARZIALE PER 27/45**

- [REDACTED] **Proprieta` per 1/2**

- [REDACTED] **Proprieta` per 1/2**

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/02/1985 Voltura in atti dal 17/05/1989 Repertorio n.: 8977 Rogante: PIERGIORGIO APRICO Sede: PADOVA Registrazione: UR Sede:

PADOVA n: 3541 del 18/03/1985 (n. 290385) trascritto il 27/03/1985 ai nn 916/1197

Proprietario dal 28/11/1984 fino al 27/02/1985

- [REDACTED] **Proprieta`**



**per 27/45**

- [REDACTED] **Proprieta` per 6/45**  
 - [REDACTED] **Proprieta` per 6/45**  
 - [REDACTED] **Proprieta` per 6/45**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/12/1985 - Registro Particolare 3286 Registro Generale 4348 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 53/375 del [REDACTED] ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE in morte di [REDACTED] trascritto in data 23/12/1985 ai nn. 4348/3286

Proprietario fino al 28/11/1984

- [REDACTED] **Proprieta`**

**per 2/5**

- [REDACTED] **Proprieta` per 3/5**

**Mappale 1248**

Proprietario 26/02/2003 fino all'attualità

- [REDACTED] **Usufrutto per 1000/1000**  
 - [REDACTED] **Nuda proprieta` per 1/1**

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/02/2003 Trascrizione in atti dal 03/03/2003 Repertorio n.: 1072 Rogante: STOCCO MASSIMILIANO Sede: ESTE Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 993.2/2003) trascritto in data 01/03/2003 ai nn. 1466/993

Proprietario 14/02/1997 fino al 26/02/2003

- [REDACTED] **Proprieta` per 1/1 fino al**  
**26/02/2003**

DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 14/02/1997 protocollo n. 369000 Voltura in atti dal 19/11/2001 Repertorio n.: 70422 Rogante: SACCO MARIO Sede: ESTE Registrazione: UR Sede: ESTE n: 345 del 05/03/1997 DIVISIONE (n. 2945.1/1997) trascritto in data 28/02/1997 ai nn. 850-851-852/653-654-655

Proprietario 07/03/1991 fino 14/02/1997

- [REDACTED] **Proprieta` per 1/2**  
 - [REDACTED] **Proprieta` per 1/2**

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [REDACTED] in atti dal 08/02/1993 Registrazione: (n. 9371.1/1991) per riunione di usufrutto in morte di [REDACTED]

Proprietario dal 27/02/1985 fino 07/03/1991

- [REDACTED] **USU-**  
**FRUTTUARIA PARZIALE PER 27/45**

- [REDACTED] **Proprieta` per 1/2**  
 - [REDACTED] **Proprieta` per 1/2**

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/02/1985 Voltura in atti dal 17/05/1989 Repertorio n.: 8977 Rogante: PIERGIORGIO APRICO Sede: PADOVA Registrazione: UR Sede: PADOVA n: 3541 del 18/03/1985 (n. 290385) trascritto il 27/03/1985 ai nn 916/1197

Proprietario dal 28/11/1984 fino al 27/02/1985

- [REDACTED] **Proprieta`**

**per 27/45**

- [REDACTED] **Proprieta` per 6/45**  
 - [REDACTED] **Proprieta` per 6/45**  
 - [REDACTED] **Proprieta` per 6/45**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/12/1985 - Registro Particolare 3286 Registro Generale 4348 Pub-



blico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 53/375 del [REDACTED] ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE in morte di [REDACTED] trascritto in data 23/12/1985 ai nn. 4348/3286

Proprietario fino al 28/11/1984

- [REDACTED] **Proprieta`**

**per 2/5**

- [REDACTED] **Proprieta` per 3/5**

## **Mappale 1820**

Proprietario 14/02/1997 fino all'attualità

- [REDACTED] **Proprieta` per 1/1**

DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 14/02/1997 protocollo n. 286053 Voltura in atti dal 05/10/2001 Repertorio n.: 70422 Rogante: SACCO Sede: ESTE Registrazione: UR Sede: ESTE n: 345 del

05/03/1997 DIVISIONE (n. 5725.2/1997) DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 14/02/1997 protocollo n. 369000 Voltura in atti dal 19/11/2001 Repertorio n.: 70422 Rogante: SACCO MARIO Sede: ESTE Registrazione: UR Sede: ESTE

n: 345 del 05/03/1997 DIVISIONE (n. 2945.1/1997) trascritto in data 28/02/1997 ai nn. 850-851-852/653-654-655

Proprietario 07/03/1991 fino 14/02/1997

- [REDACTED] **Proprieta` per 1/2**

- [REDACTED] **Proprieta` per 1/2**

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [REDACTED] in atti dal 08/02/1993 Registrazione: (n. 9371.1/1991) per riunione di usufrutto in morte di [REDACTED]

Proprietario dal 27/02/1985 fino 07/03/1991

- [REDACTED] **USU-**

**FRUTTUARIA PARZIALE PER 27/45**

- [REDACTED] **Proprieta` per 1/2**

- [REDACTED] **Proprieta` per 1/2**

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/02/1985 Voltura in atti dal 17/05/1989 Repertorio n.: 8977 Rogante: PIERGIORGIO APRICO Sede: PADOVA Registrazione: UR Sede:

PADOVA n: 3541 del 18/03/1985 (n. 290385) trascritto il 27/03/1985 ai nn 916/1197

Proprietario dal 28/11/1984 fino al 27/02/1985

- [REDACTED] **Proprieta`**

**per 27/45**

- [REDACTED] **Proprieta` per 6/45**

- [REDACTED] **Proprieta` per 6/45**

- [REDACTED] **Proprieta` per 6/45**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/12/1985 - Registro Particolare 3286 Registro Generale 4348 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 53/375 del [REDACTED] ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE in morte di [REDACTED] trascritto in data 23/12/1985 ai nn. 4348/3286

Proprietario fino al 28/11/1984

- [REDACTED] **Proprieta`**

**per 2/5**

- [REDACTED] **Proprieta` per 3/5**



**Mappale 1249**

Proprietario 14/02/1997 fino all'attualità

- [REDACTED] **Proprieta` per 1/1**

DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 14/02/1997 protocollo n. 286053 Voltura in atti dal 05/10/2001 Repertorio n.: 70422 Rogante: SACCO Sede: ESTE Registrazione: UR Sede: ESTE n: 345 del

05/03/1997 DIVISIONE (n. 5725.2/1997) trascritto in data 28/02/1997 ai nn. 850-851-852/653-654-655

Proprietario 07/03/1991 fino 14/02/1997

- [REDACTED] **Proprieta` per 1/2**- [REDACTED] **Proprieta` per 1/2**

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [REDACTED] in atti dal 08/02/1993 Registrazione: (n. 9371.1/1991) per riunione di usufrutto in morte di [REDACTED]

Proprietario dal 27/02/1985 fino al 07/03/1991

- [REDACTED] **USU-****FRUTTUARIA PARZIALE PER 27/45**- [REDACTED] **Proprieta` per 1/2**- [REDACTED] **Proprieta` per 1/2**

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/02/1985 Voltura in atti dal 17/05/1989 Repertorio n.: 8977 Rogante: PIERGIORGIO APRICO Sede: PADOVA Registrazione: UR Sede:

PADOVA n: 3541 del 18/03/1985 (n. 290385) trascritto il 27/03/1985 ai nn 916/1197

Proprietario dal 28/11/1984 fino al 27/02/1985

- [REDACTED] **Proprieta`****per 27/45**- [REDACTED] **Proprieta` per 6/45**- [REDACTED] **Proprieta` per 6/45**- [REDACTED] **Proprieta` per 6/45**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/12/1985 - Registro Particolare 3286 Registro Generale 4348 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 53/375 del [REDACTED] ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE in morte di [REDACTED] trascritto in data 23/12/1985 ai nn. 4348/3286

Proprietario fino al 28/11/1984

- [REDACTED] **Proprieta`****per 2/5**- [REDACTED] **Proprieta` per 3/5****Mappale 1674-1255-1254**

Proprietario 14/02/1997 fino all'attualità

- [REDACTED] **Proprieta` per 1/1**

DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 14/02/1997 protocollo n. 369000 Voltura in atti dal 19/11/2001 Repertorio n.: 70422 Rogante: SACCO MARIO Sede: ESTE Registrazione: UR Sede: ESTE

n: 345 del 05/03/1997 DIVISIONE (n. 2945.1/1997) trascritto in data 28/02/1997 ai nn. 850-851-852/653-654-655

Proprietario 07/03/1991 fino 14/02/1997

- [REDACTED] **Proprieta` per 1/2**

- [REDACTED] **Proprieta` per 1/2**  
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [REDACTED] in atti dal  
08/02/1993 Registrazione: (n. 9371.1/1991) per riunione di usufrutto in morte di [REDACTED]  
[REDACTED]

Proprietario dal 27/02/1985 fino al 07/03/1991

- [REDACTED] **USU-**  
**FRUTTUARIA PARZIALE PER 27/45**

- [REDACTED] **Proprieta` per 1/2**  
- [REDACTED] **Proprieta` per 1/2**  
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/02/1985 Voltura in atti dal  
17/05/1989 Repertorio n.: 8977 Rogante: PIERGIORGIO APRICO Sede: PADOVA Registrazione: UR  
Sede:  
PADOVA n: 3541 del 18/03/1985 (n. 290385) trascritto il 27/03/1985 ai nn 916/1197

Proprietario dal 28/11/1984 fino al 27/02/1985

- [REDACTED] **Proprieta`**  
**per 27/45**

- [REDACTED] **Proprieta` per 6/45**  
- [REDACTED] **Proprieta` per 6/45**  
- [REDACTED] **Proprieta` per 6/45**  
TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/12/1985 - Registro Particolare 3286 Registro Generale 4348 Pub-  
blico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 53/375 del [REDACTED] ATTO PER CAUSA DI  
MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE in morte di [REDACTED] trascritto in data  
23/12/1985 ai nn. 4348/3286

Proprietario fino al 28/11/1984

- [REDACTED] **Proprieta`**  
**per 2/5**

- [REDACTED] **Proprieta` per 3/5**

### **Mappale 1253 – CASA**

Proprietario ante ventennio fino al 14/02/1997

- [REDACTED] **Proprieta` per 1/2**  
- [REDACTED] **Proprieta` per 1/2**  
TRASCRIZIONE CONTRO del 28/02/1997 - Registro Particolare 654 Registro Generale 851  
Pubblico ufficiale SACCO MARIO Repertorio 70421 del 14/02/1997 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A  
STRALCIO PER SCIOGLIMENTO COMUNIONE DI BENI contro [REDACTED]  
[REDACTED] a favore di [REDACTED], protocollo n. 286047 Voltura in atti dal  
05/10/2001 Registrazione: UR Sede: ESTE n: 344 del 05/03/1997 STRALCIO DI QUOTA (n.  
5724.2/1997)

Proprietario dal 14/02/1997 fino al 26/02/2003

- [REDACTED] **Proprieta` per 1/1**  
TRASCRIZIONE del 28/02/1997 - Registro Particolare 655 Registro Generale, Pubblico ufficiale  
SACCO MARIO Repertorio 70422 del 14/02/1997 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE del 14/02/1997 pro-  
tocollo n. 286053 Voltura in atti dal 05/10/2001 Repertorio n.: 70422 Rogante: SACCO Sede: ESTE  
Registrazione: UR Sede: ESTE n: 345 del 05/03/1997 DIVISIONE (n. 5725.1/1997)

Proprietario dal 26/02/2003 ad oggi:

- [REDACTED] **Proprieta` per 1/1 in regime di**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/03/2003 - Registro Particolare 993 Registro Generale 1466  
Pubblico ufficiale STOCCO MASSIMILIANO Repertorio 1072/655 del 26/02/2003 ATTO TRA VIVI -





DONAZIONE ACCETTATA a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
 - Annotazione n. 79 del 26/01/2009 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)  
 TRASCRIZIONE CONTRO del 13/01/2009 - Registro Particolare 117 Registro Generale 175  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA SEZ DISTACCATA DI ESTE Repertorio 207/2008 del  
 23/06/2008 ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI contro [REDACTED] e [REDACTED] a favore di  
 [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### SU TERRENO EDIFICABILE

Numero pratica: 7873/4099

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE CAPANNONE AD USO COMM.LE

Rilascio in data 21/10/1983 al n. di prot. 7873

Numero pratica: 6116

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: CONCESSIONE IN SANATORIA

Presentazione in data 31/03/1995 al n. di prot. 6116 n. 192.1

Numero pratica: 6116

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: CONCESSIONE IN SANATORIA (uffici per attività)

Presentazione in data 5/04/1995 al n. di prot. 6117 n. 193.A

Per tutte e 2 le pratiche a sanatoria erano stati chiesti dal comune documenti integrativi ma non risulta siano state definite.

è anomala la pratica prot. 6117 n. 193.A in quanto non esistono locali ad uso ufficio

### RELATIVAMENTE ALLA CASA 1253:

Numero pratica: 272/95

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE

Rilascio in data 28/03/1996 al n. di prot. 345

Abitabilità/agibilità in data 05/10/2000 al n. di PROT. 3210

### 7.1 Conformità edilizia:

#### SU TERRENO EDIFICABILE:

Il fabbricato presente ai mappali 1248 e 1820 risulta senza copertura, e da demolire. Sarà da valutare l'intera area come libera da manufatti.

Non si è ottenuto alcun riscontro sulla regolarità di quanto realizzato dai proprietari del mappale 1680 senza titolo sul mappale 1820: in particolare insistono pavimentazione, recinzione e cancello, casetta in legno ed altri piccoli manufatti che potrebbero risultare mai autorizzati e pertanto da regolarizzare a cura e spese dei confinanti. In alternativa sarà cura dei futuri acquirenti muovere azione tecnico-legale per imporne la rimozione.

Sono da valutare attentamente le norme urbanistiche a seguito dell'approvazione delle varianti al PRG per il piano di interventi.

#### RELATIVAMENTE ALLA CASA:

Dal sopralluogo effettuato sugli immobili si sono riscontrate delle difformità rispetto alle sopraccitate pratiche edilizie. Sulla scorta degli elaborati grafici di progetto, allegati ai provvedimenti autorizzativi, si rileva quanto segue:

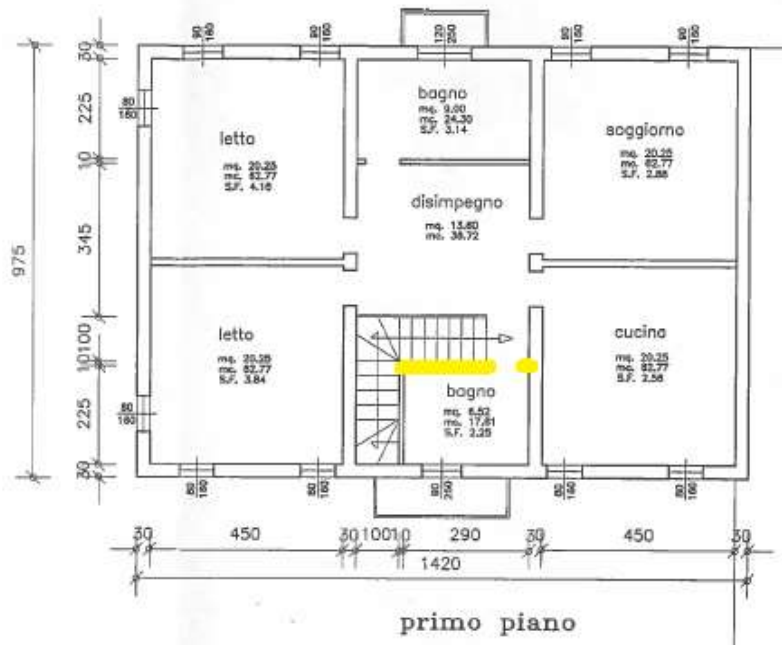
- il locale bagno previsto all'ingresso del vano scala piano 1° non risulta realizzato, risulta aperto senza tramezze divisorie e facente corpo con il locale disimpegno.

- I locali disimpegno e bagno (fascia centrale dell'appartamento) nell'elaborato grafico concessionato



risultano con altezza di mt 2,70, in realtà risultano avere altezza di circa 2,60.

Sarà da prevedere pratica a sanatoria per la regolarizzazione della situazione attuale con presentazione di idonea pratica, anche per la regolarizzazione della scala di accesso al sottotetto, che essendo non abitabile non prevede collegamenti fissi, ma botole con scale retrattile. Tale circostanza va definita con l'U.T.Coml.le di Este al fine di concordare se e quali interventi di adeguamento dovranno essere attuati. Non si esclude che il comune imponga la rimozione della scala fissa per inserimento di altra modalità di accesso.



### Regolarizzabili mediante

Allo stato attuale gli immobili risultano urbanisticamente difforni rispetto allo stato concessionato ai fini della regolarizzazione edilizia, dovrà essere richiesto al Comune di Este, previo parere del tecnico Comunale un titolo autorizzativo in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni.

### Spese di regolarizzazione presunte

Per rimozione scala e inserimento nuova scala retrattile si prevede una spesa indicativa di euro 1.000.

Spese tecniche per pratica amministrativa: € 1.000,00

altri oneri: € 1.032,00 oltre a marche da bollo

**Totale spese di regolarizzazione edilizia presunte: € 3.500,00**

**Non potendosi escludere a priori mutamenti di orientamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, anche per effetto dell'emanazione di nuove norme, con riferimento alla sanabilità o meno del bene, relativa alle variazioni e agli ampliamenti realizzati, si formula ampia riserva, atteso che la stessa dovrà essere preventivamente verificata ed accertata dal futuro acquirente presso l'Ufficio Tecnico Comunale.**

**Il sottoscritto pertanto non può assumere alcuna responsabilità per eventuali diverse interpretazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale rispetto a quanto rappresentato prima d'ora dai responsabili dello stesso. Si precisa perciò che le spese indicate sopra sono indicative e presunte e potrebbero essere modificate.**

Gli importi su menzionati sono da ritenersi indicativi e non esaustivi, da verificare a cura del futuro acquirente.

**Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità edilizia.**

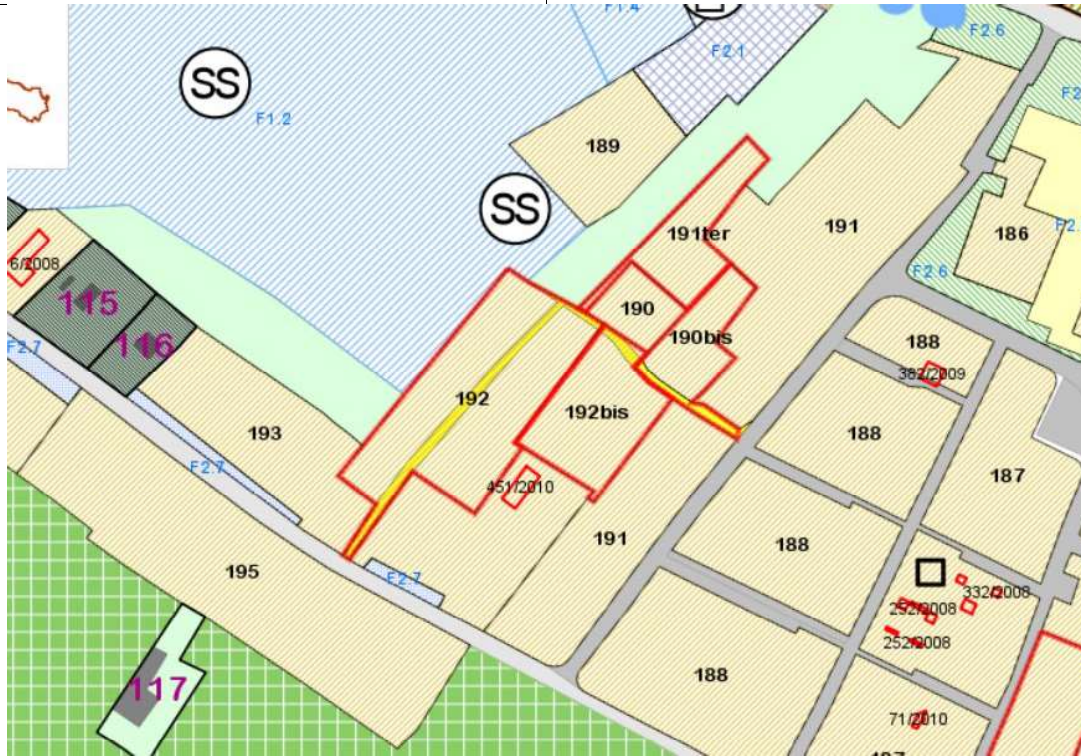
## 7.2

### **Piano regolatore generale:**

RELATIVAMENTE AL TERRENO EDIFICABILE



Strumento urbanistico Approvato: variante 2 al p.i. Intervento 192



Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	prg



Comune di Este | Variante n. 3/A al Piano degli Interventi  
 Allegato N.T.O.: Repertorio Normativo

Z.T.O.		Sup. territ.	Sup. fondiaria	Modi di intervento	Superficie coperta (Sc) (m <sup>2</sup> ) - Stimata	Indice Edificabilità (Ie) (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		h. max	Tipologia edilizia	Note	verde pubblico	parch.	A.T.O.
tipo	n.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		esistente	esistente (IT)	progetto (IF)	m			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
B	192	3.970	-	I.E.D.	1.090	1,00	1,00	7,5	come esistente				2
B	192bis	1.900	-	C.U.I.	-	-	1,00	7,5	come esistente	(5)			2
B	192 ter	5.368	-	C.U.I.	228	-	1,00	7,5	come esistente				2
B	193	3.938,00	-	I.E.D.	1.309	1,60	-	7,5	come esistente				2

Come da tabella allegata al piano degli interventi – NTO scaricabile da internet sul sito del comune  
 Mc 3.970

Sup coperta mq 1.090

Indice di edificabilità : 1

H max: 7,5

Tipologia come esistente

Da quanto sopra sarà quindi possibile edificare 3.970 mc che corrispondono a oltre 1000 mq.

Come da richiesta dello scrivente quale osservazione alla variante urbanistica:

“Descrizione: si chiede che sia tolta dalla previsione della variante (disegno T61) la strada prevista passare al centro attraverso i mappali in oggetto, in quanto riduce notevolmente le possibilità edificatorie del lotto, e soprattutto crea traffico di carattere pubblico attraverso un comparto che dovrebbe essere di iniziativa privata, riducendo quindi l’autonomia e l’indipendenza dell’intervento (richiesta NON accolta). Trattandosi di richiesta di variante mossa da procedura fallimentare, si prevede infatti l’accorpamento dei mappali in proprietà della ██████████ in unico C.U.I. per costituire unico lotto in zona B da vendere ad asta fallimentare per la realizzazione di residence o villette.



Si evidenzia inoltre che non si richiede alcun aumento di indici di volume o di superficie rispetto allo stato attuale del lotto. La promiscuità ed il passaggio di terzi attraverso il lotto comporterebbe di fatto una riduzione del valore, già ridotto a causa dei costi che si rendono necessari per la demolizione del vecchio capannone presente al grezzo (senza coperto) da anni e per la bonifica ed il recupero ambientale dell'area.

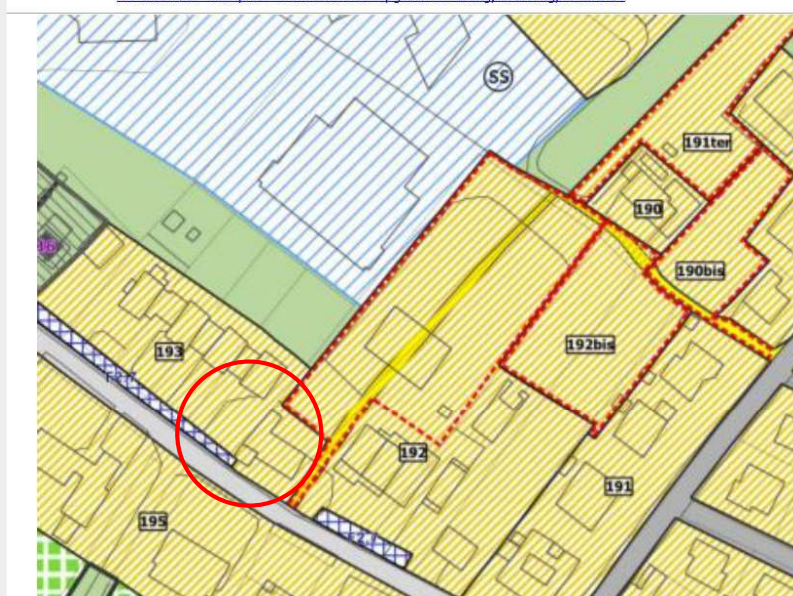
In seconda istanza, in caso vi siano difficoltà ad accogliere la presente osservazione, la proprietà (la procedura fallimentare) si rende disponibile semmai all'esecuzione di altre opere compensative, anche in altri comparti. Si chiede pertanto che il disegno riporti la campitura di zona B per tutto il comparto, ed il contorno tratteggiato del C.U.I (richiesta accolta)

N.B.= a causa dei differenti versioni della variante e dei disegni relativi, e di anomalie nella compilazione della tabella dei dati relativi ai piani degli interventi, procedure e circostanze che hanno rallentato e rinviato a più riprese la definizione della presente perizia, il sottoscritto non garantisce sulla attendibilità dei dati sopra riportati, che quindi dovranno preventivamente essere concordati e confermati con i responsabili dell'U.T.Com.le – ufficio urbanistica, anche al fine di prevedere quali interventi specifici potranno essere attuati (come dividere la cubatura in più lotti, con interventi a schiera piuttosto che con villette), se vi sarà la possibilità (come anticipatomi verbalmente) di costituire una piccola lottizzazione privata, eventualmente realizzando la strada accostata più a ridosso dei confini, etc.

I futuri acquirenti provvederanno pertanto a verificare prima dell'acquisto indici, standards, cubature, superfici etc. con gli uffici comunali

#### RELATIVAMENTE ALLA CASA:

Strumento urbanistico Approvato: variante 2 al p.i.	Intervento 193
Zona omogenea: per il lotto in oggetto non si prevede altra cubatura possibile	







Z.T.O.		Sup. territ.	Sup. fondiaria	Modi di intervento	Superficie coperta (Sc) (m <sup>2</sup> ) - Stimata	Indice Edificabilità (Ie) (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		h. max	Tipologia edilizia	Note	verde pubblico	parch.	A.T.O.
tipo	n.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		esistente	esistente (IT)	progetto (IF)	m			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
B	192	3.970	-	I.E.D.	1.090	1,00	1,00	7,5	come esistente				2
B	192bis	1.900	-	C.U.I.	-	-	1,00	7,5	come esistente	(5)			2
B	192 ter	5.368		C.U.I.	228	-	1,00	7,5	come esistente				2
B	193	3.938,00	-	I.E.D.	1.309	1,60	-	7,5	come esistente				2

## Descrizione: TERRENI EDIFICABILI

Trattasi di comparto edificabile in prima periferia di Este, di forma rettangolare di circa 80 x 50 ml, giacitura pianeggiante, oggi prevalentemente incolta. Al centro insiste capannone ed magazzino dimesso, cui hanno tolto la copertura e gli impianti, da demolire totalmente. Entrando a dx ci sono aree occupate abusivamente da terzi. Sono da costituire servitù di passaggio a favore dei lotti lato via Rana Cà Mori, ma anche di carattere pubblico per accedere verso la lottizzazione a nord/est come da previsioni urbanistiche

## SEGUE TABELLA RIEPILOGATIVA DEI BENI

PROPRIETA'	CORPO	FG	MAPP	TIPO	CAT	MQ
1/1	corpo D	13	1249		TERR	410
1/1 NP	corpo A		1248		C/2	215
1/1 NP	corpo A		1248		eu	885
1/1	corpo B		1256		terr	150
1/1	corpo C		1820		c/2	214
1/1	corpo C		1820		eu	975
1/1	corpo C		1257		terr	165
1/1	corpo D		1255		area urbana	2
1/1	corpo D		1254		area urbana	3
1/1	corpo D		1674		area urbana	209
1/1	corpo D		1255	stradello	eu	
1/1	corpo D		1254	stradello	eu	
1/1	corpo D		1674	stradello	eu	
1/2	p.p. e					
1/2	corpo E		1246		terr	2640
					TOT MQ	5439

Descrizione: di cui a:

## APPARTAMENTO, GARAGE E AREA ESCLUSIVA

trattasi di appartamento posto al piano primo, con locale centrale ad uso soffitta nel sottotetto, locale caldaia al piano terra e garage oltre ad area scoperta esclusiva a nord (lato interno rispetto la via comunale) in un fabbricato bifamiliare con unità al P.T. di altra proprietà (che gode di propria area esclusiva a sud) Composto da: piano terra: ingresso con vano scala, piano primo: disimpegno, cucina, soggiorno, bagno e 2 letto oltre parte centrale del sottotetto ispezionabile ma non abitabile.

Al piano terra da garage e locale caldaia.

**Appartamento FINITURE:**

appartamento: in medio stato conservativo, con serramenti vecchi in legno e vetrocamera, nella parte a nord è presente doppio serramento in ferro e vetro. Pavimenti in piastrelle di ceramica tipiche anni 80, rivestimenti bagno e cucina in ceramica. Il bagno centrale in alcuni punti presenta lo stacco dei rivestimenti in ceramica e presenza di infiltrazioni.



Sono presenti infiltrazioni e macchie di umidità nei muri, termosifoni in alluminio colorato e termoconvettori, con caldaia a basamento posta al P.T. ( non funzionante), presente impianto di climatizzazione. Per gli impianti non avendo reperito certificazioni e non si garantisce il rispetto delle normative vigenti attuali. Presenza di scala in legno nel locale disimpegno al p.1 da cui si accede al piano sottotetto. Il garage al p.terra risulta in basso stato manutentivo, con parte di intonaco staccato e portone in ferro. Anche il locale caldaia si presente in pessimo stato manutentivo con stacco di intonaco. Sono presenti infiltrazioni dal coperto. I muri esterni (lato nord) presentano chiazze e macchie da infiltrazioni e per interventi pregressi, oltre a formazione di muffe. In parete est è presente cavo volante che si ritiene ad uso telefonico, da sistemare. È da sistemare (rifare) la guaina impermeabilizzante alla base della parete nord. Il cornicione del coperto presenta crepi e distacchi da sistemare. Il pavimento del pogggiolo è rotto, da cambiare totalmente.

#### Area esterna:

trattasi di area scoperta posto verso nord (retro fabbricato) adibita a giardino e facente parte di fatto dell'area di pertinenza del fabbricato, recintata per i lati est, sud e ovest. L'area per il lato posto a nord confine con il mappale 1249, attualmente non delimitato, sarà eventualmente da definire e recintare rispetto all'area che sarà annessa a nuovi lotti da edificare. Medesimo problema potrebbe sorgere sul lato ovest a confine con mapp. 1189.

Per accedere all'area esclusiva (mappale 1253 sub 6) dalla via principale Rana Cà Mori si passa per lo stradello privato identificato con i mappali 1255, 1254 e 1674 (sarà costituita servitù in caso di variazione di proprietà), e si accede con portone carraio e pedonale.

Superficie complessiva di circa mq **156,00**

E' posto al piano: t-1

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.10 come da planimetria catastale

bagno e disimpegno inferiore a mt 2,70

Stato di manutenzione generale: basso

#### Impianti:

Non si garantisce la conformità alle normative vigenti in materia

Tabella appartamento e garage

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda	140,00	1,00	140,00
garage	sup lorda	16,00	0,50	8,00
		<b>156,00</b>		<b>148,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

PER AREA EDIFICABILE:

Per le peculiarità specifiche dell'immobile in oggetto, non si ritiene applicabile il metodo più frequentemente suggerito del Market Comparison Approach, cioè del confronto con il valore di altri immobili "comparabili", per tipologie, dimensioni e posizione, che risultino oggetto di compravendite recenti. Non si sono reperiti infatti casi di compravendite di lottizzazioni edificabili ad Este da ritenere Comparabili.

È da valutare il valore del terreno, che date le attuali condizioni del mercato imm.re di Este, con scarsa richiesta di terreni edificabili, e consistente presenza di immobili e singoli lotti disponibili



in vendita, come da informazioni di mercato assunte presso alcune agenzie imm.ri locali, ha subito decise riduzioni progressive negli ultimi 10 anni.

Il sottoscritto ha pertanto ritenuto di calcolare il valore unitario di stima come media di valori emersi a seguito di differenti approcci :

specifica analisi delle compravendite di terreni edificabili ad aste giudiziarie,  
specifiche indicazioni su compravendite recenti (molto rare) di terreni edificabili nella zona,  
come da informazioni ricevute da agenzie imm.ri locali,

reali prezzi di vendita di alcuni terreni produttivi periziati dal sottoscritto,

specifica indagine internet dei terreni edificabili posti in vendita ad Este.

Dalle suddette indagini è emerso che:

piccoli lotti all'interno di lottizzazioni urbanizzate vengono venduti a prezzi variabili dai 30 ai 50 euro/mq

i costi per le opere di urbanizzazione e delle tare mediamente possono incidere sui 25 euro/mq

Il valore dei terreni edificabili varia in funzione degli indici di cubatura e di copertura ammessi.

Vi potrebbe essere un certo interesse da parte di impresa general contractor che realizzi fabbricati di pregio (poche villette) a costituire comparto privato chiuso, magari con servizi comuni quali verde, parco giochi, piscina, etc., ma tale tipologia di intervento potrebbe comportare maggiore rischio di impresa rispetto ad altri investimenti su piccoli lotti

Ai valori che emergono sono da applicare detrazioni relative a:

- costi di demolizioni del capannone,
- costi per esecuzione strada, ed opere urbanizzaz.
- costi per esecuzione di impianti

N.B.= le spese e le detrazioni possono variare anche decisamente a seconda delle scelte operative e gestionali.

Si devono considerare inoltre le tare presenti (aree non edificabili, aree urbane, strade)

Nella definizione del valore di mercato, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali:

- le caratteristiche intrinseche della zona quali posizione, sviluppo commerciale e dei servizi nella zona (area in prima periferia ad Este)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (buone)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (normali);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (capannone da demolire);
- la superficie (lottizzazione con superfici normali per le richieste medie dato il periodo);
- la dotazione degli impianti tecnologici (mancano);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente (vedi p.i. 192);
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (da realizzare);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (scarsa);

In merito al più probabile prezzo unitario adottato, si è fatto riferimento a quello medio derivante dalle applicazioni summenzionate, riducendolo e/o aumentandolo in relazione ai coefficienti funzionali e posizionali, oltre a quelli relativi alla possibilità edificatoria, ai costi previsti.

**In virtù di quanto sopra, sulla base delle caratteristiche, e delle superfici dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare i seguenti valori unitari di stima:**

**€ 20/mq per terreni edificabili**

PER CASA

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato utilizzando, per la definizione del valore unitario, il criterio del costo di ricostruzione, ritenuto rispondente alle metodologie suggerite dagli IVS – INTERNATIONAL VALUTATION STANDARDS, (metodo del coast approach), applicando le dovute rettifiche e riduzioni del caso.

Per le peculiarità specifiche dell'immobile in oggetto, non si ritiene infatti applicabile il metodo più frequentemente suggerito del Market Comparison Approach, cioè del confronto con il valo-



re di altri immobili "comparabili", per tipologie, dimensioni e posizione, che risultino oggetto di compravendite recenti.

Per le ragioni sopra esposte, si ritiene che il metodo di stima da adottare per questa tipologia di immobili è quello del Cost Approach o Metodo dei Costi, che porta a determinare il valore di un immobile attraverso il costo di ricostruzione dell'edificio deprezzato per la vetustà attuale.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

**VALORE A NUOVO:** Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi ed a un dato ciclo realizzativo. Pertanto, il costo di ricostruzione non è altro che il costo di ricostruzione di un esatto duplicato dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione.

I costi di costruzione a nuovo sono stati ottenuti utilizzando l'applicazione online del Cresme – centro ricerche economiche sociologiche di mercato edilizio – costruzioni che per il caso di fabbricati ad uso residenziale ad Este delle superfici e caratteristiche in oggetto indica un costo di costruzione di 1009 eu/mq

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento è dato mediante l'applicazione della seguente formula:

Costo deprezzato lineare =  $C_n * [1 - (t/n)]$

dove:  $C_n$  = costo a nuovo,  $t$  = vetustà,  $n$  = vita utile immobile

Dalla documentazione esaminata si deduce che il fabbricato è stato realizzato ante 67 e risulta no necessari interventi manutentivi. Si considera pertanto la valorizzazione delle sole strutture statiche. I costi relativi alle strutture al grezzo incidono, come da letteratura, per il 50% circa dei costi di costruzione. La vita utile delle strutture è di anni 100. si otterrà pertanto il costo unitario di ricostruzione pari a:

costo = euro /mq =  $1.009 \times 0,50 \times (1 - 55/50) = 227 \text{ Eu/mq}$

Nella definizione del valore di mercato, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali:

- le caratteristiche intrinseche della zona quali posizione, sviluppo commerciale e dei servizi nella zona (area residenziale in prima periferia ad Este)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (medie)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (buone);
- la vetustà del fabbricato (sistemato fine anni '90);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (basso);
- la superficie (immobile con superfici normali per le richieste medie);
- la tipologia costruttiva (fabbricati ad abitaz.);
- la dotazione degli impianti tecnologici (da sistemare);
- il grado delle finiture (scarse);
- le tecniche costruttive (murature);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente (residenziale);
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (scarsa);

In merito al più probabile prezzo unitario adottato, si è fatto riferimento a quello medio derivante dalle applicazioni summenzionate, riducendolo e/o aumentandolo in relazione ai coefficienti funzionali e posizionali, oltre a quelli relativi alla vetustà, allo stato di conservazione, ai costi previsti.

**In virtù di quanto sopra, sulla base delle caratteristiche, dello stato d'uso e manutenzione, dell'età, delle superfici dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare i seguenti valori unitari di stima:**

**€ 250/mq abitazione**





**€ 200/mq garage**

VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI. Applicando i criteri del metodo dei costi si otterrà quindi: Valorizzazioni positive per costo di ricostruzione fabbricato come da tabella seguente :

Valorizzazione corpi

casa	mq eq.	148	250	37000
terreno	mq lordi	5439	20	108780
			VALORE	145780

Come sopra indicato, a tale valore globale emerso sono da applicare le detrazioni relative a :

- costi di regolarizzazione comunale come indicati,
- costi per interventi manutentivi straordinari per ripasso coperto e per sistemazione poggiolo,
- detrazioni percentuali considerando la presenza di promiscuità (con casa sotto) e di servitù con confinanti
- detrazioni percentuali per azioni legali probabili da intraprendere nei confronti di confinanti che hanno occupato senza titolo parte del terreno ad est
- oltre a riduzione standard pari al 15% solitamente applicata in caso di vendite giudiziarie per assenza di garanzia
- per il gravame del diritto d'uso su metà capannoncino

n.b.= tutti i costi riportati sono indicativi e presunti, da verificare.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di PADOVA; Conservatoria dei Registri Immobiliari di ESTE Ufficio tecnico di ESTE; riferimento a vendite con aste giudiziarie di immobili analoghi, esperienza personale del CTU, Google Earth, agenzie imm.ri della zona.

**8.3 Valutazione corpi:**

A.Stima sintetica comparativa parametrica.

casa	mq eq.	148	250	37000
terreno	mq lordi	5439	20	108780
			VALORE	145780

**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% )	<b>€ - 23.513,00</b>
A DETRARRE	
Per interventi edilizi necessari	<b>€ - 4.500,00</b>
Per oneri di regolarizzazione amm.va	<b>€ - 3.500,00</b>
Per presenza di servitù e promiscuità (-10%)	<b>€ - 14.578,00</b>
Per azione legale da intraprendere contro chi occupa terreno ad est (-10%)	<b>€ - 14.578,00</b>
Per gravame diritto d'uso su capannone (-5%)	<b>€ - 7.289,00</b>

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 79.468,00**

**Valore dell'immobile che si arrotonda ad € 80.000,00 (ottantamila)**

**Allegati**

- ALL.TO 1) relazione fotografica



- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 10/10/2023
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali
- ALL.TO 5) documentazione comunale

Data 23/10/2023

L'Esperto alla stima

**Ing. Moro Enrico**



The image shows a handwritten signature in blue ink over a red circular professional stamp. The stamp contains the text: "ALBO", "n° 387", and "ROVERO". The outer ring of the stamp contains the text "INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ROVERETO".

