

## Tribunale di Rovigo

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **MARTE SPV SRL**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep 76/2022+147/2023

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21/06/2024 ore 9,00

Giudice Delle Esecuzioni: **DOTT.MARCO PESOLI**

Custode Giudiziario: **Avv.to SILVIA FRIGATO**



## LOTTO 1

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

### QUOTA DI 1/1 PIENA PROPRIETA'

DI APPARTAMENTO AL P.TERRA CON GARAGE E AREA ESCLUSIVA  
DISLOCATO IN COMPLESSO CONDOMINIALE  
IN VIA VALLESINA CIVICO 25, ESTE (PD)

**Esperto alla stima:** Ing. Fabio Rossi  
**Codice fiscale:** RSSFBA58H19C122I  
**Studio in:** Vicolo Goldoni 2/A - 45100 Rovigo  
**Telefono:** 0425 367074 - 338 2722664  
**Email:** ing.rossi.fabio@libero.it  
**Pec:** rossi.fabio@ingpec.eu

1. **Lotto: 1**

**Quota 1/1 di piena proprietà:** di appartamento al grezzo avanzato, posto al piano terra di mq. catastali 105, con garage al piano terra di mq. 22, con giardino esclusivo, in complesso condominiale in via Vallesina 25 in zona centrale del Comune di Este.

**Corpo: A**

Categoria: appartamento A/2

Catasto FABBRICATI

Comune di Este

**Foglio 17 Particella 3555 subalterno 2 graffato con particella 3555 subalterno 13**

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Totale: 105 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 95 m<sup>2</sup>, Indirizzo: via Vallesina n. 25 Piano T, Classamento: Rendita: Euro 581,01

(N.B.: il mappale 3555 subalterno 13 CORTILE ESCLUSIVO DEL SUB. 2)

**Corpo: B**

Categoria: garage C/6

Catasto FABBRICATI

Comune di Este

**Foglio 17 Particella 3555 subalterno 11**

Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 22 m<sup>2</sup> superficie catastale 25 m<sup>2</sup>, Indirizzo: via Vallesina n. 25 Piano T, Classamento: Rendita: Euro 48,86

**QUOTA PROPORZIONALE DI TUTTE LE PERTINENZE, ACCESSIONI, QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI ED IMPIANTI COMUNI DEL FABBRICATO AI SENSI DELL'ART. 1117 E SEGUENTI DEL C.C:**

Catasto FABBRICATI

Comune di Este

**Foglio 17 Particella 3555 subalterno 1 B.C.N.C. (CORTILE, INGRESSO E RIPOSTIGLIO AL P.T, VANO SCALA E VANO ASCENSORE AL P.T., P1, P2, P3**

Catasto TERRENI

Categoria: area di enti urbani e promiscui

Comune di Este

**Foglio 17 Particella 3555 di mq. 290**

**Confini** come da elaborato planimetrico catastale

**Appartamento:** nord pianerottolo e vano scale e mappale 3555 sub 12, est mappale 621, sud mappale 628, ovest mappale 1946,

**Garage:** nord via Vallesina, est mappale 3555 sub 12, sud mappale 3555 sub 2, ovest mappale 1946

2. **Stato di possesso: LIBERO appartamento al grezzo avanzato**

Il sottoscritto CTU ha proceduto con accesso agli atti presso L'A.D.E. di ESTE per richiedere l'esistenza di eventuali contratti di locazione in essere relativamente all'immobile oggetto di procedura, come da comunicazione dello stesso ufficio non risultano contratti in essere per l'appartamento in oggetto.

**3. Prezzo di valutazione della quota di piena proprietà**

**Quota 1/1 di piena proprietà:** di appartamento al grezzo avanzato posto al piano terra di mq. catastali 105, con garage al piano terra di mq. 22, con giardino esclusivo, in complesso condominiale in via Vallesina 25 in zona centrale del Comune di Este.

**Lotto: 1**

**Valore complessivo intero: € 89.656,00**

**Valore che si arrotonda ad euro: € 90.000,00**

**TRIBUNALE DI ROVIGO - VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO**

Si dispone che l'esperto, prima di ogni altra 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 personali. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo – via Mazzini n. 1 – tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti**

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

1. **PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax , dell'inizio delle 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 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 compresa 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 redige 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 precedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. **REDIGA** quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti 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 dalla 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 essi 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 di 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 trascr.;
- 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, abitaz, ecc.)

**Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- Difformità urbanistico - edilizie
- Difformità Catastali

**Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione( es. spese cond.li ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni ante 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 indicando 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 è provvisto della attestazione/certificazione.
- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. p. auto comuni, giardino ecc.).
- La valutazione complessiva dei beni secondo le prescrizioni dell'art. 568 c.p.c. come novellato dal d.l. 83/2015, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le 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 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 ed 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 da 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;
- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non

pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

· 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 a 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 del 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 il formato informatico 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 informatica, al nominato custode giudiziario.

6. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti 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 Euro 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente.

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

L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di 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 ESTE  
VIA VALLESINA CIVICO 25  
APPARTAMENTO PIANO TERRA

## Lotto: 1

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

**Quota 1/1 di piena proprietà:** di appartamento al grezzo avanzato posto al piano terra di mq. catastali 105, con garage al piano terra di mq. 22, con giardino esclusivo, in complesso condominiale in via Vallesina 25 in zona centrale del Comune di Este.

Estratto da google maps riprodotto non in scala



Estratto da stimatrix dell'A.D.E. riprodotto non in scala



## Identificativo corpo: A

Appartamento al piano terra con area esclusiva in via Vallesina civico 25 - Este

Quota e tipologia del diritto

**PIENA Proprieta' per 1/1**

### Identificazione catastale:

Intestazione:

- [REDACTED] **Proprieta' 1/1**

Catasto FABBRICATI

Comune di Este

- **Foglio 17 Particella 3555 subalterno 2 graffato con particella 3555 subalterno 13**

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Totale: 105 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 95 m<sup>2</sup>, Indirizzo: via Vallesina n. 25 Piano T, Classamento: Rendita: Euro 581,01

(N.B.: il mappale 3555 subalterno 13 CORTILE ESCLUSIVO DEL SUB. 2)

Derivante da:

VARIAZIONE del 03/07/2007 Pratica n. PD0252850 in atti dal 03/07/2007 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 20906.1/2007) per variazioni dei seguenti immobili soppressi, originali del precedente: Foglio 17 Particella 620 Subalterno 11; Foglio 17 Particella 620 Subalterno 12; Foglio 17 Particella 620 Subalterno 13; Foglio 17 Particella 620 Subalterno 14;

**Planimetria mapp 3555 sub2 graffato con 3555 sub 13 non rappresentata in scala**



PIANO TERRA

H=2.96m

## Identificativo corpo: B

Garage al piano terra con area esclusiva in via Vallesina civico 25 - Este

Quota e tipologia del diritto

**PIENA Proprieta' per 1/1**

### Identificazione catastale:

Intestazione:

- [REDACTED] **Proprieta' 1/1**

Catasto FABBRICATI

Comune di Este

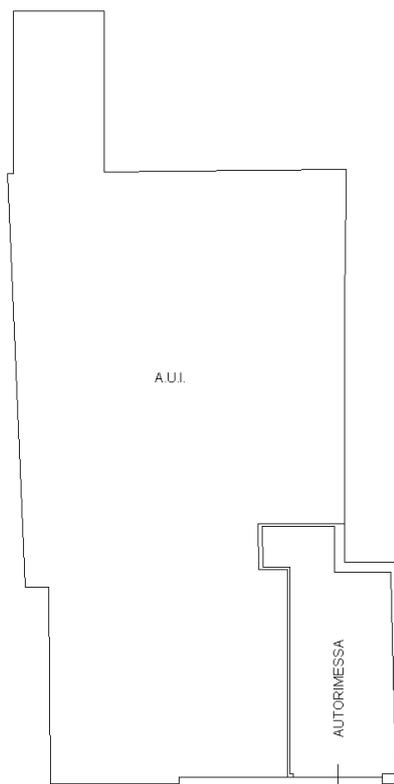
- **Foglio 17 Particella 3555 subalterno 11**

Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 22 m<sup>2</sup> superficie catastale 25 m<sup>2</sup>, Indirizzo: via Vallesina n.25 Piano T, Classamento: Rendita: Euro 48,86

Derivante da:

VARIAZIONE del 03/07/2007 Pratica n. PD0252850 in atti dal 03/07/2007 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 20906.1/2007) per variazioni dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Foglio 17 Particella 620 Subalterno 11; Foglio 17 Particella 620 Subalterno 12; Foglio 17 Particella 620 Subalterno 13; Foglio 17 Particella 620 Subalterno 14;

### Planimetria mapp. 3555 sub 11 non rappresentata in scala



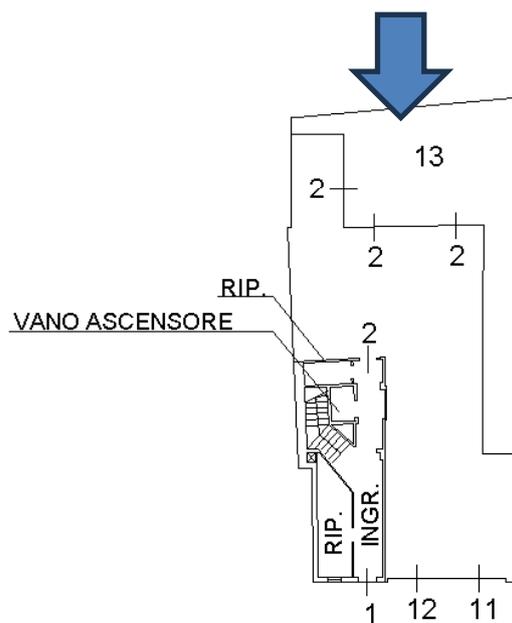
PIANO TERRA

H=2.96m

**QUOTA PROPORZIONALE DI TUTTE LE PERTINENZE, ACCESSIONI, QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI ED IMPIANTI COMUNI DEL FABBRICATO AI SENSI DELL'ART. 1117 E SEGUENTI DEL C.C:**

Catasto FABBRICATI  
Comune di Este

- **Foglio 17 Particella 3555 subalterno 1 B.C.N.C. (CORTILE , INGRESSO E RIPOSTIGLIO AL P.T, VANO SCALA E VANO ASCENSORE AL P.T., P1, P2, P3**



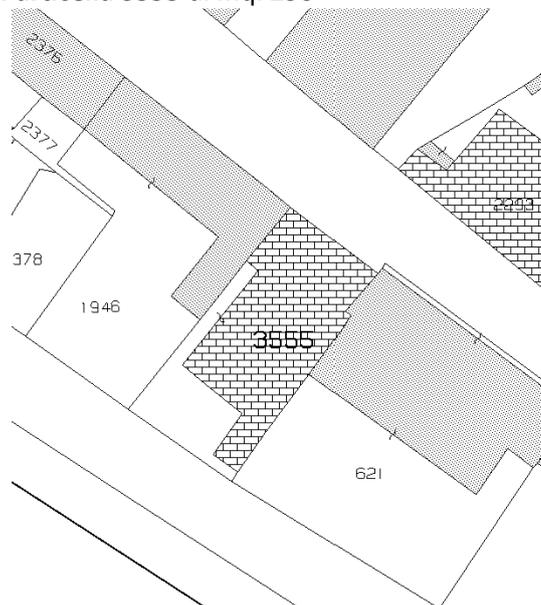
PIANO TERRA

Catasto TERRENI

Categoria: area di enti urbani e promiscui

Comune di Este

- **Foglio 17 Particella 3555 di mq. 290**



**Confini** come da elaborato planimetrico catastale

**Appartamento:** nord pianerottolo e vano scale e mappale 3555 sub 12, est mappale 621, sud mappale 628, ovest mappale 1946,

**Garage:** nord via Vallesina, est mappale 3555 sub 12, sud mappale 3555 sub 2, ovest mappale 1946

**Conformità catastale: NON CONFORME da ultimare**

L'immobile in oggetto, come da sopralluoghi effettuati in sito, risulta attualmente da ultimare in tutte le finiture se confrontato con la planimetria catastale, talune risultano posizionate in modo diverso, non risulta l'antibagno.

Si evidenzia che nel locale garage lato sud, è aperta una porta comunicante con il cortile in uso esclusivo, non rappresentata graficamente nella planimetria e non autorizzata.

Poiché l'unità è al grezzo avanzato da definire nelle finiture, a seguito della fine dei lavori e delle nuove autorizzazioni, sarà da ripresentare presso i competenti uffici, la planimetria aggiornata.

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

**Quota 1/1 di piena proprietà:** di appartamento al grezzo avanzato posto al piano terra di mq. catastali 105, con garage al piano terra di mq. 22, con giardino esclusivo, in complesso condominiale in via Vallesina 25 in zona centrale del Comune di Este.

Zona centrale servita da servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Zone urbanistiche residenziali in prossimità del centro storico della città di Este

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Stato di possesso: LIBERO appartamento al grezzo avanzato**

Il sottoscritto CTU ha proceduto con l'accesso agli atti presso L'A.D.E. di ESTE per richiedere l'esistenza di eventuali contratti di locazione in essere relativamente all'immobile oggetto di procedura, come da comunicazione dello stesso ufficio non risultano contratti in essere per l'appartamento in oggetto

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

non risultano trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio esaminato dalla documentazione ipo-catastale in atti. Con verifica del **06/05/2024** limitata alla Conservatoria di Este e per i beni oggetto della presente procedura, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi

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

Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura

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

*Gravami iscritti e trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Este*

##### 4.2.1 Iscrizioni

- **ISCRIZIONE CONTRO del 01/04/2006 - Registro Particolare 449 Registro Generale 2234** Pubblico ufficiale MANFRE' ROSELLA Repertorio 3962/955 del 07/03/2006 IPO-TECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO a favore BANCA SAN GIORGIO E VALLE AGNO - CREDITO COOPERATIVO DI FARA VIC. - SOCIETA' COOPERATIVA Sede FARA VICENTINO (VI) Codice fiscale 00232120246 contro

Importo capitale € 750.000,00 importo totale € 1.312.500,00

- Annotazione n. 230 del 17/03/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

- Annotazione n. 994 del 17/11/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **ISCRIZIONE CONTRO del 16/02/2009 - Registro Particolare 138 Registro Generale 752** Pubblico ufficiale CURRERI GIUSEPPE Repertorio 18754/3850 del 26/01/2009 IPO-TECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO a favore BANCA SAN GIORGIO E VALLE AGNO - CREDITO COOPERATIVO DI FARA VIC. - SOCIETA' COOPERATIVA Sede FARA VICENTINO (VI) Codice fiscale 00232120246 contro

Importo capitale € 460.000,00 importo totale € 920.000,00

- Annotazione n. 231 del 17/03/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

- Annotazione n. 995 del 17/11/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **ISCRIZIONE CONTRO del 05/12/2012 - Registro Particolare 861 Registro Generale 6250** Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 893 del 27/02/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore [redacted] contro [redacted]

Importo capitale € 9.522,00 importo totale € 15.000,00

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/2023 - Registro Particolare 3906 Registro Generale 5399** Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 190 del 01/09/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore [redacted] contro [redacted]

Alla data del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE l'immobile risultava censito con la medesima identificazione catastale

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Il sottoscritto CTU ha aggiornato la documentazione ipocatastale prodotta nel fascicolo della procedura con nuove visure in data **06/05/2024**





**Del costo per la definizione delle pratiche se ne è tenuto conto nella valutazione di ogni singola unità immobiliare. I costi indicati sono indicativi e presunti, il sottoscritto CTU non risponde in caso di maggiori costi.**

**Non potendosi escludere a priori variazioni interpretative o esistenza di diverse pratiche non considerate dall' U.T.Com.le, il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità in merito alle eventuali variazioni di bene in oggetto/sanabilità/regolarizzazione che dovrà essere preventivamente verificata ed accertata dal futuro acquirente presso l'U.T.Com.le.**

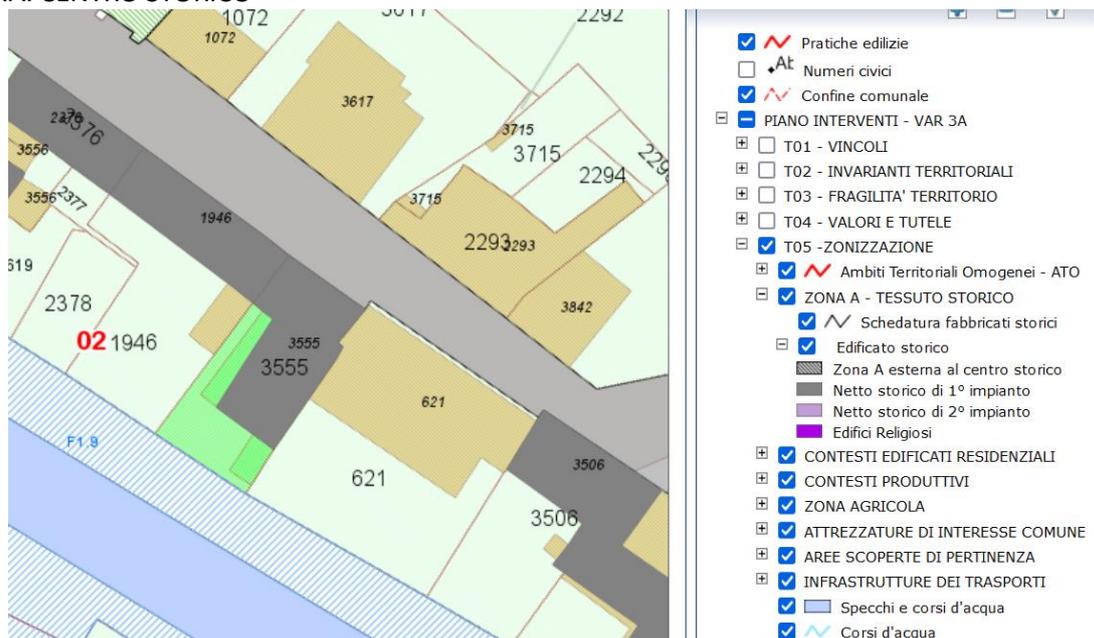
**Alla luce di quanto sopra, lo scrivente, in riferimento alla pratica in essere, non risponde di eventuali variazioni rispetto a quanto oggi dichiarato dai responsabili comunali.**

**Non si sono rilevate però le singole misure di ogni locale per poter attestare il rispetto della tolleranza del 2% delle stesse. Pertanto non si può attestare la conformità urbanistica.**

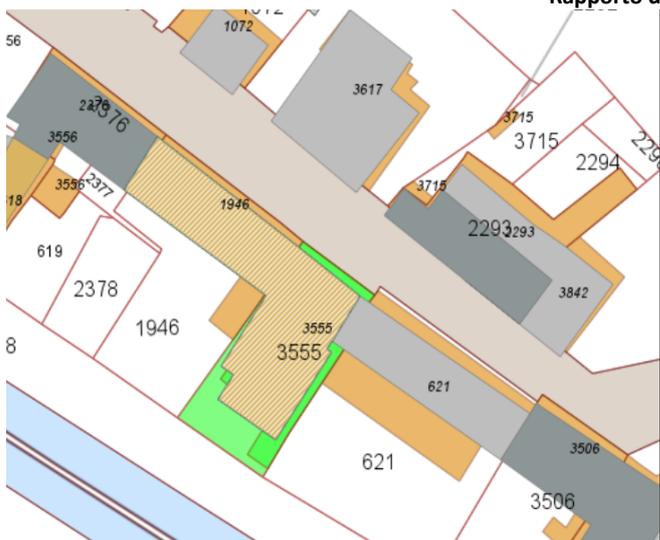
La parte aggiudicataria potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17/5 comma (ora art. 46/5 comma T.U.ED D.P.R. 380/2001) e dell'art. 40/5 comma della Legge 47/85, per eventuali difformità e irregolarità della costruzione, ove ne ricorrano i presupposti;

**7.1 PRG: come da indicazioni del preposto U.T. Com.le**

EDIFICATO A 4.2 MODULARE FUSIONE TIPOLOGICA  
N.T.A. CENTRO STORICO



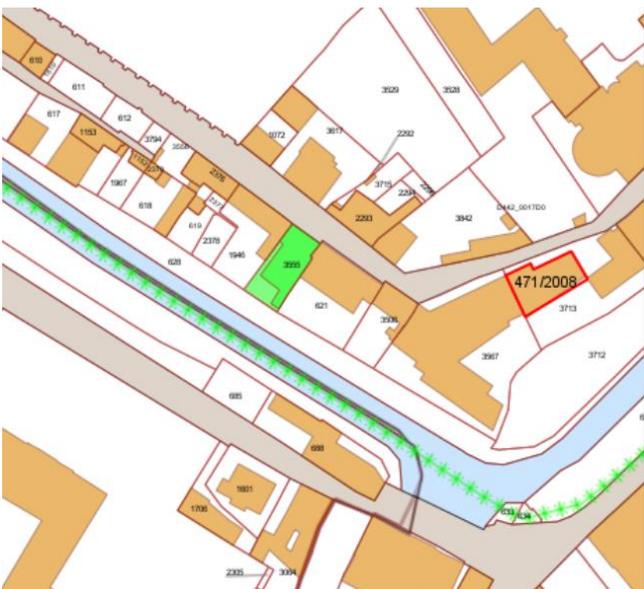
Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 76/2022+147/2023



- Pratiche edilizie
- Numeri civici
- Confine comunale
- PIANO INTERVENTI - VAR 3A
  - T01 - VINCOLI
  - T02 - INVARIANTI TERRITORIALI
  - T03 - FRAGILITA' TERRITORIO
  - T04 - VALORI E TUTELE
  - T05 - ZONIZZAZIONE
  - T07 - CENTRO STORICO TIPOLOGIE EDILIZIE
    - A1 - Edilizia specialistica religiosa
    - A1 - Edilizia specialistica civile
    - A2 - Palazzo e/o villa (elencale superiore)
    - A3 - Palazzetto (elencale inferiore)
    - A4.1 - Modulare
    - A4.2 - Modulare fusione tipologica
    - A5 - Edificio storico non tipologizzato
    - B/A - Edificio moderno/ contemporaneo
    - B - Edificio moderno/ contemporaneo
  - T10 - CENTRO STORICO MODALITA'INTERVENTO
  - PATI



- Pratiche edilizie
- Numeri civici
- Confine comunale
- PIANO INTERVENTI - VAR 3A
  - T01 - VINCOLI
  - T02 - INVARIANTI TERRITORIALI
  - T03 - FRAGILITA' TERRITORIO
  - T04 - VALORI E TUTELE
  - T05 - ZONIZZAZIONE
  - T07 - CENTRO STORICO TIPOLOGIE EDILIZIE
  - T10 - CENTRO STORICO MODALITA'INTERVENTO
    - Restauro/Ripristino filologico/(Ripristino t
    - Restauro/Ripristino filologico/Ripristino tip
    - Ristrutturazione parziale, Restauro, Ripris
    - Ristrutturazione parziale, Ripristino tipolo
    - Demolizione e ricostruzione, Ripristino tip
    - Demolizione e ricostruzione
    - Demolizione
    - Edificio di progetto
  - PATI
  - PAT
  - BASE CATASTALE
  - PATI



- T01 - VINCOLI
- VINCOLI MONUMENTALI E PAESAGGISTICI
  - Elementi puntuali
    - Individuazione areali con sistemazioni agi
  - Schede per unità di paesaggio
    - Vincolo paesaggistico - D.Lgs 42/2004 -
    - Vincolo paesaggistico - Aree di notevole i
  - Indagine archeologica preliminare
  - Obbligo Scavi Archeologici
  - Ambiti naturalistici di livello regionale
  - Parchi e riserve nazionali o regionali
  - Paesaggi da rigenerare - Aree ad elevato
  - Zona di Protezione agro-forestale del Par
  - Vincolo idrogeologico-forestale - RDL 30.
  - Vincolo sismico OPCM 3274/2003
  - Centro storico
  - Ambito di bacino scolante in Laguna
  - Aree limitrofe al Parco Colli Euganei (PATI
  - Siti di importanza comunitaria / Zone di p

Descrizione: corpi di cui al punto A e B

L'immobile oggetto del presente elaborato peritale, è dislocato in zona centrale del Comune di Este tipologia appartamento al piano terra con cortile esclusivo, e garage al piano terra in contesto condominiale composto da 7 appartamenti.

**CORPO A:** Appartamento al piano terra composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, 2 letto, corridoio, bagno, ripostiglio, portico, cortile esclusivo.

L'unità allo stato attuale si presenta al grezzo avanzato, mancano tutti gli impianti ovvero termici, idraulici, elettrico, manca caldaia e termosifoni, porte interne, pavimenti, rivestimenti, accessori bagno. I serramenti esterni in legno con vetrocamera e gli oscuri anche se realizzati a seguito delle modifiche, si presentano in basso stato manutentivo per incuria e intemperie e saranno da sostituire o da manutentivare.

Il cortile, posto sul retro rispetto alla via principale, è di uso esclusivo e costituisce un valore aggiunto all'appartamento, vi è presente un portico verso ovest.

Dal cortile si ha accesso diretto anche al garage. Parte del cortile risulta pavimentato.

**CORPO B:** garage con basculante verso la via Vallesina, di buone dimensioni. Pavimento in piastrelle di gres, intonato al civile senza tinteggiatura.

Il tutto si presenta funzionale nella distribuzione degli spazi interni.

**Tabella superfici**

		Mq. catastali	coeff	Mq. equivalenti
corpo A	appartamento	105	1	105
corpo B	garage	22	0,5	11

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Dalla documentazione esaminata si deduce che il fabbricato è stato oggetto di concessioni negli anni 2006, anche se ad oggi si presenta ancora al grezzo avanzato:

Nella definizione del valore di mercato, si deve tenere 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 zona centrale di 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 (ristrutt 2006/2010);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (medio);
- la superficie (immobile con superfici buone per le richieste medie);
- la tipologia costruttiva (fabbricati per abitaz.);
- la dotazione degli impianti tecnologici (mancanti);
- il grado delle finiture (mancanti);
- le tecniche costruttive (murature e opere in c.a.);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente;
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (media);

Date le caratteristiche dell'immobile in oggetto, posizione e funzionalità media, da completare, si ritiene di applicare il valore sotto riportato, ritenuto rispondente alla situazione reale di mercato dell'immobile in oggetto.

A titolo di verifica e di confronto si è ricavata la stima applicando i valori medi a cui sono posti in vendita immobili simili a Este. L'indagine è stata svolta indagando presso i principali siti del settore raccogliendo i dati delle offerte, in particolare, per ogni casa posta in vendita si sono rilevati la tipologia (simile a quello in oggetto), il prezzo, la superficie. Si è quindi ricavato il valore unitario di ogni offerta;

togliendo i dati relativi alle offerte evidentemente non comparabili in quanto troppo alti (ristrutturati da poco) o troppo bassi (non abitabili senza interventi di ristrutturazione), si sono rilevate diverse appartamenti di nuova costruzione anche nella stessa zona

Si è quindi ricavato il valore medio, risultato pari a circa **1900 euro/mq.**

	prezzo	mq	€/mq
IMM.IT	198000	111	1784
	155000	100	1550
	160000	70	2286
	210000	76	2763
	164000	75	2187
	168000	70	2400
	235000	112	2098
	230000	100	2300
	valore medio mq		<b>1930</b>

Tenendo conto che i lavori di ristrutturazione del fabbricato sono iniziati nel 2006 e proseguiti nel 2010 il fabbricato ad oggi ha una vetustà di circa 15 anni di media e con un coefficiente pari a 0,85, il valore che si otterrà sarà di € 1615,00

I coefficienti di vetustà			
anno	coefficiente	anno	coefficiente
1	0,99	24	0,805
2	0,98	25	0,80
3	0,97	26	0,795
4	0,96	27	0,79
5	0,95	28	0,785
6	0,94	29	0,78
7	0,93	30	0,775
8	0,92	31	0,77
9	0,91	32	0,765
10	0,90	33	0,76
11	0,89	34	0,755
12	0,88	35	0,75
13	0,87	36	0,745
14	0,86	37	0,74
15	0,85	38	0,735
16	0,845	39	0,73
17	0,84	40	0,725
18	0,835	41	0,72
19	0,83	42	0,715

**Dato lo stato dell'immobile al grezzo avanzato, la posizione, con il 60% delle opere eseguite, il sottoscritto CTU ritiene che il valore da applicare all'immobile in oggetto sia pari a euro 960/mq.**

**Tabella valori**

	Superficie equivalente	€/mq	valore
abitazione	105	960	<b>100.800,00</b>
garage	11	960	<b>10.560,00</b>

**Per un valore complessivo pari ad euro 111.360,00**

La superficie riportata è stata ricavata dalle misure delle VISURE CATASTALI che non sono state verificate sul posto. La valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia del bene; agenzie imm.ri della zona, riferimento a vendite con aste giudiziarie di immobili, esperienza personale del CTU, Google Earth, principali siti immobiliari internet

**8.3 Valutazione corpi:**

**Vendita in unico lotto di:**

**quota 1/1 di PIENA proprietà di:**

**Corpo: A - Categoria: Abitazione**

**Corpo: B – Categoria: garage**

**Ad un valore di mercato finale del bene pari ad euro 111.360,00**

**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% ) **€ - 16.704,00**

Spese per le pratiche autorizzative da presentare per l'ultimazione dei lavori e ottenimento dell'agibilità. Costi indicativi e presunti **€ - 5.000,00**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 89.656,00**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 90.000,00**

**Allegati**

1. Documentazione fotografica
2. Visure ipotecarie aggiornate al 06/05/2024
3. Atto di provenienza
4. Estratto di mappa, visure catastali
5. Documentazione comunale
6. Richiesta Agenzia delle Entrate
7. Avvisi alle parti

Data 20/05/2024

L'esperto alla stima  
**Ing. Fabio ROSSI**  
*(documento firmato digitalmente)*