

**Tribunale di Rovigo**  
*SEZIONE CIVILE*

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Rep. gen n. 178/2021

**INTESA SANPAOLO S.P.A.**

contro

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.

**10/06/2022**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Marco Pesoli

Custode Giudiziario: dott. Alberto Guasti

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Appartamento sito in via U. Campagnolo 4 int. 3 a Este (Pd)

Rovigo lì 09/05/2022

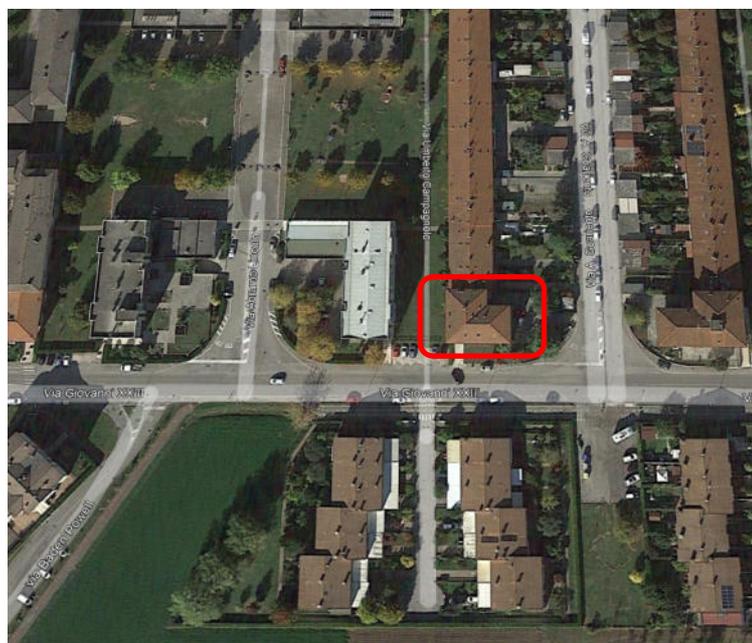
Esperto alla stima

**ARCHITETTOPAOLOTURRA**  
PROJECT S.c.ar.l. Soc. Professionale  
Via Mure Ospedale 21 45100 Rovigo  
Telefono e fax 0425 24864  
email: [arch.paolo.turra@awn.it](mailto:arch.paolo.turra@awn.it)  
(documento firmato digitalmente)

## Beni in Comune di ESTE via U. Campagnolo 4 int. 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Appartamento di circa 70 mq lordi, con due camere da letto e garage, sito al primo piano di un complesso condominiale realizzato in area PEEP e soggetto a Convenzione comunale;



#### Quota e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/2 di [REDACTED]

- Proprietà per 1/2 di [REDACTED]

#### Identificati al Catasto Fabbricati

[REDACTED] Proprietà quota di 1/2; in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] proprietà di 1/2; in regime di separazione dei beni;

#### COMUNE DI ESTE

Foglio 14 Particella 486 sub 6 Cat. A/2, cl. 2, Cons. vani 4, Rendita € 464,81; via U. Campagnolo piano 1;

Foglio 14 Particella 486 sub 10 Cat. C/6, cl. 4, Cons. 13 mq, Rendita € 24,17; via A. Guarente piano T;

La vendita comprende la proporzionale comproprietà dell'area coperta e scoperta sulla quale sorge il fabbricato, censita al Catasto Terreni del Comune di Este, Foglio 14 Particella 486 di are 07.81, E.U. nonché tutte le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e s.m.i., con particolare riferimento alla Particella 486 sub 2, cortile e vano scale.

I beni su descritti vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con accessioni, pertinenze, fissi e seminfissi, usi e comunioni, servitù attive e passive e con tutti i diritti, gli obblighi e le reciproche limitazioni derivanti dalla comproprietà delle parti, impianti e servizi comuni dell'edificio, oltre a quanto stabilito dalla Convenzione Comunale n. 2107 del 03/08/1987 allegata e parte integrante della presente relazione.

Confini appartamento: nord particella 716, est ed ovest spazio aperto su area comune, sud vano scala condominiale e sub. 17, salvis;

Confini garage: nord particella 716, est spazio aperto su area comune (sub. 2), sud sub. 11, ovest sub. 3, salvis;

### **Conformità Catastale**

Lo stato di fatto degli immobili in oggetto trova sostanziale rispondenza alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Padova.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

L'unità immobiliare sorge nel quartiere residenziale posto a est del centro e fa parte di un complesso condominiale realizzato in area PEEP nel 1988 che comprende n. 8 alloggi ed un negozio.

L'appartamento ha una superficie lorda di circa 70 mq ed è composto da pranzo/soggiorno, piccolo disimpegno, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio, oltre al garage di pertinenza di circa 13 mq.

- Caratteristiche della zona: l'edificio è collocato nel quartiere residenziale che sorge ad est del capoluogo;

- Area urbanistica: il complesso edilizio sorge in zona residenziale di completamento;

- Caratteristiche zone limitrofe: le zone limitrofe hanno un carattere prevalentemente residenziale;

- Servizi offerti dalla zona: in zona si rileva la presenza di attività commerciali.

## **3. STATO DI POSSESSO**

L'immobile è occupato [REDACTED] Da ritenersi libero al decreto di trasferimento.

## **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 rilevati;

4.1.2 *Atti di asservimento urbanistico*: non rilevati;

4.1.3 *Altre limitazioni d'uso*: **Convenzione stipulata con Comune di Este in data 03/08/1987 rep. 2107 del Segretario Generale del Comune di Este, debitamente registrata e trascritta presso Agenzia del Territorio di Padova in data 02/09/1987 ai nn. 3426/2596.**

### **4.2 Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati come disposto nell'ordinanza di vendita:**

4.2.1 *Iscrizioni*:

- **Ipoteca volontaria iscritta a Este in data 05/08/2005 ai nn. 5322 RG / 1401 RP**

a favore di **BANCA INTESA SPA** con sede a Milano CF 00799960158 (dom. ipo. eletto in Milano piazza Paolo Ferrari 10) contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto dott. Luca Gianpiero di Abano Terme (Pd) in data 28/07/2005 rep. n3562/944; gravante sugli immobili in oggetto;

Importo ipoteca: € 135.250,00 - Importo capitale: € 202.875,00; durata 30 anni;

#### 4.2.2 *Pignoramenti:*

**- Pignoramento trascritto a Este il 21/09/2021 ai nn. 5334 RG 3825 RP**

a favore di **INTESA SANPAOLO SPA** con sede a Torino CF 00799960158 contro [REDACTED]

[REDACTED], derivante da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo del 20/08/2021 Rep. n. 1649, gravante sugli immobili in oggetto;

4.2.3. *Altre trascrizioni:* nessuna rilevata.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non quantificabili;

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** secondo quanto comunicato dalla proprietà, essendo poche le unità immobiliari (n. 6) non è nominato un amministratore e le spese condominiali, in particolare la bolletta luce scale, è intestata ad un condomino che viene rimborsato in quota parte degli altri comproprietari delle parti comuni; le spese condominiali comunicate ammontano a circa € 70,00 mensili;

**Millesimi di proprietà:** non determinati;

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'edificio condominiale è privo di ascensore e con l'attuale conformazione non è accessibile a persona meno abile. Devono pertanto essere attuati degli interventi di adattamento degli spazi;

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** il condominio è dotato di area cortiliva posta in angolo tra via Giovanni XXIII e via Guariento. Il porticato che affaccia su via Campagnolo è vincolato ad uso pubblico.

**Attestazione Prestazione Energetica:** NON REDATTA;

**Indice di prestazione energetica:** DA DETERMINARE;

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

#### **Avvertenze ulteriori:**

Si segnala che

- il complesso condominiale è stato realizzato antecedentemente alle più recenti normative antisismiche, acustiche, energetiche ed è stato realizzato in attuazione di un Piano di Edilizia Economica Popolare;

- **il trasferimento di proprietà, acquisizione e locazione di questo immobile, è subordinato ai vincoli e dettami riportati nella citata Convenzione rep. n. 2107 del 03/08/1987 redatta dal Segretario Generale del Comune di Este [REDACTED] allegata alla presente e che si richiama integralmente; pertanto si intende che l'acquirente ne sia perfettamente a conoscenza;**

- ai sensi dell'art. 14.1 di detta Convenzione devono essere obbligatoriamente comunicati all'Amministrazione Comunale i nominativi degli eventuali acquirenti e locatari fornendo copia dei documenti atti a provare il possesso dei requisiti previsti dalle Leggi n. 167/1967 e n. 865/1971 e s.m.i. per la cessione in proprietà o in locazione degli alloggi di tipo economico-popolare;

- ai sensi dell'art. 14.2 di detta Convenzione il Comune ha diritto di prelazione su ogni cessione o locazione successiva alla prima della quale dovrà essere data notizia all'Amministrazione Comunale.

Gli atti di vendita ed i contratti di affitto sono NULLI in mancanza della dichiarazione rilasciata dal Comune attestante la rinuncia ad esercitare il diritto di prelazione.

- il prezzo massimo "medio" di cessione è stato determinato dal Comune di Este secondo le modalità riportate nella citata Convenzione che di seguito si riporta:

COMUNE DI ESTE

(Provincia di Padova)

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Rep.n. 2107

L'anno millenovecentottantasette il giorno TRE (3) del mese di A G O S T O nella Civica Residenza di Este. - - - - -

Innanzi a me [redacted] - Segretario Generale del Comune di Este - autorizzato a rogare, nell'interesse dell'Ente gli atti in forma pubblica, sono presenti i Signori:

1) [redacted]  
[redacted]  
[redacted] - Sindaco pro-tempore

del Comune di Este (cod.fisc. 00647320282) il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'esclusivo interesse del Comune rappresentato in esecuzione della deliberazione 29 dicembre 1986 n.843 della Giunta Municipale, in copia autentica allegata sub. A) al mio atto 1 aprile 1987 Repert.n.2076, registrato ad Este il 13 aprile 1987, al n.577 - mod.1°. - - - -

2) [redacted]  
[redacted]  
[redacted] il quale interviene ed agisce nel proprio esclusivo interesse. [redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted] - e di aver stipulato convenzioni matri

moniali [REDACTED] del Notaio Mele del Distretto di Padova. Nel contesto che segue [REDACTED] verrà indicato con le parole "la Ditta". - - - - -

Detti componenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personale io Segretario sono certo, rinunciano - fra loro d'accordo e con il mio consenso - all'assistenza dei Testimoni ai sensi dell'art.48 della Legge Notarile. - - - - -

P R E M E S S O C H E:

- il Comune di Este adottava il Piano di Zona per l'Edilizia Economico-popolare (P.E.E.P.) con deliberazione 28 aprile 1975 n.63 - esecutiva - in atti del Comitato Regionale di Controllo
- al n.16323 - approvato dalla Giunta Regionale del Veneto in data 18 novembre 1975 con provvedimento n.4181; - - - - -
- il Piano cennato comprende aree cedibili in diritto di proprietà fino al limite del 40% (quaranta per cento) in termini volumetrici e la parte restante in diritto di superficie; - -
- le modalità della cessione venivano stabilite il 29 ottobre 1973 con deliberazione consiliare n.174 - esecutiva - in atti del Comitato Regionale di Controllo - al n.34275; - - - - -
- il Consiglio Comunale con atto n.8 del 29 luglio 1985 - esecutivo - in atti del Comitato Regionale di Controllo - al numero 47472 - delegava alla Giunta Municipale facoltà alla cessione delle aree cennate nel rispetto delle modalità, delle condizioni e dei prezzi stabiliti attenendosi alla graduatoria predisposta dalla Commissione Consiliare Consultiva; - - - - -

- con deliberazione n.843 in data 29 dicembre 1986 - esecuti-  
va - in atti del Comitato Regionale di Controllo - al n.6619 -  
la Giunta decideva di assegnare in diritto di proprietà

alcune aree descritte in Catasto al FOGLIO

XIV - Partita 674:

- mappale n.486 (già 44/i) esteso . . . . . mq.	781 X
- mappale n.487 (già 44/l) esteso . . . . . mq.	816
- mappale n.488 (già 44/m) esteso . . . . . mq.	470
- mappale n.491 (già 45/d) esteso . . . . . mq.	346
- mappale n.480 (parte) esteso . . . . . mq.	902 X
In totale . . . . . mq.	<u>3,315</u>

i quali - stanti gli indici di fabbricazione 1,7 e 2,54 mc/mq.

- consentono una volumetria di mc. 7.662,420; - - - - -

- con atto 1 aprile 1987 n.2076 di Repert., registrato ad Este

il 13 aprile 1987, al n.577 - Mod.1° - in via preliminare, ve-

niva promessa la vendita delle sole aree descritte ai mappali

n.486 (già 44/i) e 716 (già 480/b) per totali mq. 1.683 ed una

volumetria di mc. 3.517,140; - - - - -

- a termini della Legge 22 ottobre 1971 n.865 - art.35 - è ne-

cessario regolare la compravendita con apposita convenzione.

#### TANTO PREMesso

le parti convengono e stipulano quanto segue: - - - - -

Art. 1 - La narrativa che precede è parte integrante e costi-  
tutiva del presente atto. - - - - -

Art. 2 - Il Comune di Este, come innanzi rappresentato, cede

e vende [REDACTED], che accetta ed acquista, il diritto di proprietà sull'area sita nell'ambito del P.E.E.P. descritta in Catasto Rustico di Este alla Pagina 674 - FOGLIO XIV - mappale 486 (già 44/i) esteso mq.781 seminativo arborato di 2° Cl. - confinante: a Nord ed Ovest: con proprietà comunale - ad Est: con E.N.E.L. e con strada comunale di scorrimento - a Sud: strada di scorrimento - come da frazionamento n.3950 eretto dal Geom [REDACTED] del Collegio di Padova, approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale il 20 febbraio 1985 Prot.n.366 - allegato in originale al mio atto n.1929 in data 24 giugno 1985 - registrato ad Este il 16 luglio 1985, al numero 1406 ; mappale 716 (già 480/b) esteso mq.902 effettivi seminativo arborato di 2° Cl. - confinante: a Nord: con proprietà comunale - ad Est: con strada di scorrimento - a Sud: con E.N.E.L. e proprietà comunale - a Ovest: con proprietà comunale - come da frazionamento eretto [REDACTED] approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale il 9 marzo 1987 prot. n.30675 che, munito della firma delle parti, allego in originale al presente sub. A).

L'area su cennata è pervenuta al Comune per esproprio nei confronti dei [REDACTED] esproprio ordinato con Decreto 963 dell' 8 luglio 1982 del Presidente della Giunta Regionale Veneto - registrato ad Este il 10 settembre 1982 al n.1702 - atti privati e trascritto il 16 settembre 1982 ai nn. 3258/2685. - - - - -

Art. 3 - Il prezzo della cessione di proprietà come stabilito con deliberazione n.112 in data 21 luglio 1986 - esecutiva - in atti del Comitato Regionale di Controllo - al n.40471 - è di Lire 101.041.380.- (lire centunomilioni quarantunomilatrecenottanta). Tale somma corrisponde al costo del terreno (Lire L. 19.000 x mq.1683) in Lire 31.977.000.- cui va aggiunta la Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.) 18% in Lire 5.755.860.- ed al contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, determinato in base alla volumetria, in L. 63.308.520.- X secondo le tabelle allegate alla deliberazione n.112 cennata (mc. 3.517,140 x L. 18.000).

Il contributo è soggetto a revisione in relazione all'andamento dei prezzi per le opere di urbanizzazione che il Comune esegue direttamente.

Art. 4 - Il diritto di proprietà <sup>✓</sup>verrà ceduto per la realizzazione sul relativo terreno, di numero UNO fabbricato avente la volumetria totale di mc. 3.517,140 per mq. 663,20 di superficie utile abitabile pari, mediamente, a n.35 vani abitabili, nell'osservanza delle modalità e dei limiti di cui all'art.35 della Legge 22 ottobre 1971 n.865 ed alla deliberazione consiliare 29 ottobre 1973 n.174.

Per superficie abitabile, ai fini della presente convenzione, s'intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dello spazio occupato da murature, pilastri o tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, eventuali scale inter

ne, logge e balconi. -----

In sede di approvazione del progetto verrà accertata la superficie netta degli alloggi e la superficie dei vani accessori (cantine, autorimesse e balconi). Da dette superfici vengono esclusi gli androni di ingresso ai fabbricati, i ripostigli e lavanderie comuni al piano terra, i corridoi a servizio delle autorimesse ed i vani scala sulla scorta di apposita legenda del progetto. -----

L'acquirente s'impegna a cedere o locare le singole unità abitative nel rispetto e secondo le modalità precisate nei successivi articoli della presente convenzione. -----

Art. 5 - Le abitazioni dovranno rispondere alle caratteristiche del progetto approvato in sede di rilascio della concessione edilizia il cui testo verrà allegato, in uno al progetto medesimo, alla convenzione. -----

Su richiesta obbligatoria dell'interessato, verrà effettuata da Funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale la verifica di corrispondenza del fabbricato alle precedenti prescrizioni alle seguenti fasi:

- 1) allo stacco delle strutture in elevato; -----
- 2) non appena realizzato il primo orizzontamento; -----
- 3) al solaio di copertura; -----
- 4) a fabbricato ultimato. -----

Eventuali provvedimenti dell'Amministrazione Comunale dovranno essere assunti entro (10-20)giorni dalla richiesta di verifica

in caso contrario la verifica s'intenderà come effettuata. - -

Le operazioni di verifica, ai fini del rilascio del certificato di abitabilità, dovranno essere iniziate entro 15-30 giorni dalla raccomandata della Ditta attestante l'ultimazione dei lavori ed il certificato relativo dovrà essere emesso entro 30-60 giorni dall'ultimazione delle operazioni medesime, salvo i maggiori termini derivanti da disposizioni vigenti relative a pareri obbligatori da parte di altri organismi estranei al Comune. - - - - -

Art. 6 - La costruzione dei fabbricati dovrà essere iniziata entro SEI mesi dalla data della conseguita concessione edilizia ed ultimata entro TRENTA mesi dall'inizio. Detti termini potranno essere prorogati, a richiesta della Ditta, per accerati motivi di forza maggiore. - - - - -

Art. 7 - La Ditta dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le norme contenute nella deliberazione consiliare 174 del 29 ottobre 1973 (all. B ) al presente atto quale parte integrante e contestuale e s'impegna, per sè e per i suoi aventi causa, all'osservanza delle norme stesse in particolare per quanto riguarda le prescrizioni, le modalità, la determinazione dei prezzi e dei canoni di locazione e loro revisione con le conseguenti sanzioni a carico di inadempienza. - - - - -

Art. 8 - Gli alloggi costruiti e loro accessori potranno essere ceduti a terzi dalla Ditta e suoi aventi causa solamente ai prezzi di seguito specificati. L'Amministrazione Comunale dà

facoltà alla Ditta di poter stipulare promesse di cessione a terzi del diritto di proprietà anche su progetto in corso di costruzione salvo ratifica con atto notarile non appena la Ditta avrà completato la costruzione ed ottenuto il permesso di abitabilità. -----

Per la cessione a terzi la Ditta si dichiara responsabile dell'osservanza delle norme previste dalla Legge per quanto si riferisce ai requisiti per la prima cessione degli alloggi. - Tenuto conto del disposto dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e delle finalità del P.E.E.P., la Ditta s'impegna, per sé e per i suoi aventi causa, ad utilizzare gli alloggi secondo le funzioni loro proprie di case di civile abitazione, cedendoli o locandoli esclusivamente a chi, all'atto dell'acquisto o della locazione: -----

- a) abbia cittadinanza italiana; -----
- b) non sia titolare, nello stesso Comune, del diritto di proprietà su di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare; -----
- c) fruisca di un reddito imponibile complessivo, per il nucleo familiare, accertato ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, non superiore a quello previsto dalla Legge 25 marzo 1982, n. 94 - art. 2 - ed eventuali successive modificazioni. -----

Ai fini del requisito di cui alla precedente lett.b) è da considerarsi adeguato l'alloggio composto di un numero pag. n. 12 di 31

esclusi gli accessori, che, in rapporto al numero dei componenti il nucleo familiare dell'acquirente o del locatario, dia un indice di affollamento non superiore a 1 e che non sia stato dichiarato igienicamente inidoneo dall'Autorità Competente.

Ai fini della presente convenzione, per la determinazione del nucleo familiare si applica la disposizione di cui al 3° comma dell'art. 2 del D.P.R. 30 dicembre 1972 n. 1035, intendendosi sostitutiva alla data di pubblicazione del bando quella di stipula del contratto di vendita o di locazione.

**Art. 9** - Il valore e quindi il prezzo iniziale degli alloggi e degli accessori viene concordemente stabilito fra il Comune di Este e l'acquirente tenendo conto dei seguenti elementi:

- costo della costruzione con riferimento al D.M. 9815 e successive modificazioni;
- corrispettivo delle aree ed urbanizzazione;
- oneri di prefinanziamento ed ammortamento;
- oneri promozionali, spese generali, rischio ed utile della  
Impresa.

Tale prezzo è stabilito:

- per gli alloggi in Lire 905.000 per mq. di superficie netta;
- per cantine ed autorimesse in Lire 459.000 per mq. di superficie netta;
- per i balconi e poggioli in Lire 255.000 per mq. di superficie netta.

540.000

510.000

Detti prezzi si riferiscono alle caratteristiche qualitative e quantitative di cui al progetto ed alla documentazione allegata e salva la revisione prezzi di cui appresso. - - - - -

All'atto della cessione definitiva dell'alloggio e suoi accessori, il prezzo di vendita dovrà essere determinato secondo la

seguinte formula: - - - - -

$$P_2 = \frac{P_1 \times I_2}{I_1}$$

ove  $P_2$  è il prezzo di vendita,  $P_1$  è il prezzo iniziale determinato come ai commi precedenti,  $I_1$  è l'indice ISTAT dei costi di costruzione cognito alla data di consegna ed inizio lavori;  $I_2$  è l'indice ISTAT dei costi di costruzione cognito alla data della determinazione definitiva tra venditore ed acquirente e cioè completamento dei lavori di costruzione. - - - - -

Non si addiverrà a revisione della quota parte versata anticipatamente dall'acquirente in corso di costruzione e conseguentemente la revisione del prezzo iniziale avverrà limitatamente alla parte non corrisposta e tenendo conto, ai fini del calcolo relativo, della data in cui è avvenuta la corrispondenza degli acconti. - - - - -

**Art. 10** - L'alloggio può essere trasferito dalla Ditta anche a chi non possenga i requisiti di cui al comma 3° dell'articolo 8. In tal caso l'acquirente, qualora non venga successivamente in possesso dei suddetti requisiti, non potrà utilizzare direttamente l'alloggio e dovrà locarlo o trasferirlo nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni di cui al presente ar

titolo. - - - - -  
E' facoltà della Ditta stipulare atti preliminari di vendita e di locazione subordinati all'avverarsi delle condizioni innanzi indicate sub a - b e c dell'art.8. - - - - -

E' fatto divieto alla Ditta di cedere il diritto di proprietà sull'area ancora da edificare o destinata ad opere, impianti o servizi di interesse collettivo. - - - - -

Art. 11.1 - Il prezzo massimo "medio" di cessione di cui allo articolo precedente potrà essere rivalutato il 1° luglio di ciascun anno, a decorrere da quello successivo all'ultimazione delle costruzioni, in misura pari all'incremento del costo della vita risultante dal confronto con gli indici ISTAT relativi ai due anni precedenti. Nel caso di riduzione dell'indice, il prezzo massimo "medio" dovrà essere ridotto nella stessa misura. Per il periodo compreso fra la data di ultimazione della costruzione ed il 1° luglio successivo la rivalutazione positiva o negativa, verrà effettuata applicando una percentuale corrispondente a tanti dodicesimi della variazione accertata nell'indice del costo della vita quanti sono i mesi interi compresi in detto periodo. - - - - -

11.2 - Il prezzo massimo "medio" rivalutato dovrà essere ridotto della percentuale per l'ammortamento convenzionale delle costruzioni corrispondenti all'anno in cui si verificherà la cessione. - - - - -

11.3 - Tale percentuale, riferita ad ogni anno intero, compre-

so fra il 1° luglio successivo all'ultimazione della costruzione e la data dell'atto di cessione, sarà calcolata come segue:

- per i primi cinque anni: 0
- dal 5° al 10° anno: 5%
- dall' 11° al 20° anno: 10%
- dal 21° al 30° anno: 20%

11.4 - Poichè le costruzioni beneficeranno di mutuo agevolato, l'incremento di valore - calcolato ai sensi del 1° e 2° comma del presente articolo - all'atto della cessione - rispetto al prezzo massimo "medio" iniziale andrà decurtato nella stessa proporzione esistente fra quest'ultimo prezzo ed il valore attuale risultante dalla differenza fra il costo complessivo dell'operazione di mutuo accesa per la realizzazione o l'acquisto dell'unità immobiliare, e quello determinato dal Ministero del Tesoro ai sensi dell'art.6 della Legge 1 novembre 1965 n. 1179 e successive modificazioni. -----

11.5 - Ove il beneficio, di cui al comma precedente, venisse accordato ad un acquirente successivo al primo, per i successivi trasferimenti dell'alloggio dovranno applicarsi le decurtazioni previste nel comma cennato. Allorquando il prezzo massimo "medio" di cessione iniziale o i suoi successivi incrementi di valore debbano essere ridotti, in applicazione dei commi predetti, tutti i trasferimenti e le locazioni che avranno luogo successivamente al verificarsi di tale evento, potranno avvenire esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei

requisiti prescritti dalla normativa di agevolazioni o dal provvedimento di concessione del beneficio, ivi comprese le eventuali successive modifiche od integrazioni. - - - - -

11.6 - L'inosservanza della presente limitazione comporterà la nullità degli atti relativi. - - - - -

11.7 - Il prezzo massimo "medio" di cessione, comprensivo degli incrementi di cui al presente articolo, potrà essere applicato ai trasferimenti di proprietà delle singole unità immobiliari a condizione che la costruzione, nella quale tali unità sono comprese, presenti, all'atto del trasferimento, una buona situazione manutentiva. - - - - -

11.8 - Nel caso tale condizione non sia rispettata, una Commissione composta da un Tecnico nominato dal venditore, uno nominato dall'acquirente e uno dal Comune dovrà procedere alla stima della spesa complessiva da sostenere per ripristinare la situazione manutentiva della costruzione; la quota parte di tale spesa complessiva relativa alle unità immobiliari oggetto del trasferimento dovrà essere detratta dal prezzo di cessione delle stesse. - - - - -

11.9 - Il Comune potrà eccepire in ogni momento alla Ditta ed ai suoi aventi causa la mancata tempestiva esecuzione delle opere necessarie al mantenimento di una buona situazione manutentiva delle costruzioni, assegnando agli interessati un termine non inferiore a NOVANTA giorni per l'inizio della esecuzione di tali opere. - - - - -

11.10 - Nel caso le opere di manutenzione indicate dal Comune non venissero eseguite, l'Ufficio Tecnico Comunale provvederà a stimare l'importo. - - - - -

11.11 - Il Comune potrà procedere all'esecuzione delle predette opere di manutenzione o di parte di esse. - - - - -

In questo caso l'importo della spesa sostenuta, se non sarà rimborsato dagli interessati nel termine indicato dal Comune, sarà rivalutato ai sensi del 1° comma ed incrementato dall'interesse composto nella misura fissata, alla data di ultimazione dei lavori, dal Ministero del Tesoro, ai sensi dell'art. 6 della Legge 1 novembre 1965 n. 1179 e dovrà essere versato al Comune dal venditore all'atto della cessione della costruzione ovvero, pro-quota, di ogni singola unità immobiliare in essa compresa. - - - - -

11.12 - A garanzia del proprio credito, il Comune potrà iscrivere ipoteca sulla costruzione per l'importo delle spese sostenute e delle successive rivalutazioni ed incrementi. - - -

11.13 - Entro CINQUE anni dalla sottoscrizione della Convenzione verranno individuati, con delibera del Consiglio Comunale, gli interventi di miglioramento ed aggiornamento (tecnologico, distributivo, ecc.) che, se effettuati nei fabbricati realizzati in forza della Convenzione, potranno essere portati, limitatamente alle spese effettivamente sostenute, in aumento del prezzo massimo "medio" di cessione relativo alla data in cui tali interventi saranno ultimati; l'elenco degli interventi ver

rà in seguito periodicamente aggiornato dal Comune. La Ditta o i suoi aventi causa, ultimati gli interventi, dovranno trasmettere al Comune copia della documentazione relativa alle spese sostenute, comunicando l'importo della variazione da portare al prezzo di cessione. Il Comune potrà richiedere modifiche alla variazione proposta entro NOVANTA giorni dal ricevimento della comunicazione, decorsi i quali, la variazione potrà essere applicata. - - - - -

11.14 - Gli incrementi al prezzo di cessione di cui al comma precedente potranno essere rivalutati, a decorrere dalla data di ultimazione delle opere a cui si riferiscono, con l'applicazione della procedura disciplinata dal primo comma. Il valore rivalutato degli incrementi dovrà essere assoggettato alla riduzione prevista dal secondo comma. La percentuale, riferita ad ogni anno intero compreso fra il 1° luglio successivo alla ultimazione dei lavori e la data dell'atto di cessione, sarà pari al 3% annuo. - - - - -

11.15 - Poichè gli interventi di cui ai due commi precedenti beneficiano di mutuo a tasso agevolato i conseguenti incrementi del prezzo di cessione devono essere assoggettati alle decurtazioni previste dal terzo comma. - - - - -

Art. 12 - La Ditta si obbliga, in caso di vendita dell'immobile, di trasferire nel rogito tutti i patti del presente atto. La Ditta dovrà sottoporre all'Amministrazione Comunale la planimetria di ciascun piano con indicata la superficie destina-

ta alla vendita, corredata dei prezzi dei singoli alloggi e loro accessori, calcolato come previsto dall'art.9 e seguenti. -

Art. 13 - Gli alloggi costruiti potranno essere dati in locazione, dalla Ditta o suoi aventi causa, solamente con le modalità e criteri di seguito specificati. - - - - -

Il canone di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 4% (quattro per cento) del prezzo dell'immobile, determinato ai fini della concessione come all'art. 9 e seguenti. Le aggiunte di spese condominiali dovranno essere dal proprietario documentate e sottoposte a controllo dei locatari.

La revisione del canone di locazione potrà avvenire solo come adeguamento del canone stesso alle variazioni del valore dello immobile, determinato come ai fini dell'art.10, fermo restando il limite massimo del canone del 4%. - - - - -

Art. 14.1 - Si fa obbligo alla Ditta di comunicare all'Amministrazione Comunale i nominativi degli eventuali acquirenti e locatari fornendo copia dei documenti atti a provare il possesso dei requisiti previsti dalle Leggi 18 aprile 1967, n. 167 e 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni (Legge 1 novembre 1965 n. 1179, Legge 16 ottobre 1975 n. 492 e Legge 25 marzo 1982, n. 94) per la concessione in proprietà o in locazione degli alloggi di tipo economico-popolare. - - - - -

14.2 - Il Comune ha diritto di prelazione su ogni cessione o locazione successiva alla prima della quale dovrà essere data notizia all'Amministrazione Comunale. - - - - -

Gli atti di vendita ed i contratti di affitto sono NULLI in mancanza della dichiarazione rilasciata dal Comune attestante la rinuncia ad esercitare il diritto di prelazione. - - - - -

14.3 - La Ditta che intenda alienare od affittare l'immobile dovrà darne comunicazione con lettera raccomandata al Comune, indicando il prezzo od il canone richiesto, che - comunque - non dovrà superare i valori stabiliti dai precedenti articoli.

14.4 - Entro SESSANTA giorni il Comune dovrà comunicare la propria volontà di esercitare o rifiutare la prelazione. Trascorso tale termine, la dichiarazione di rinuncia si riterrà automaticamente espressa e la lettera raccomandata dovrà essere allegata agli atti ed ai contratti a comprovare la validità. -

14.5 - La comunicazione della Ditta, di cui al comma precedente, dovrà essere ripetuta nel caso, prima della stipulazione del contratto, vengano variate le condizioni di vendita o di locazione precedentemente indicate al Comune. - - - - -

Art. 15 - La violazione degli obblighi di chi alla presente convenzione comporta, a carico del responsabile, l'applicazione delle sanzioni previste nella deliberazione del Consiglio Comunale n.174 in data 29 ottobre 1973 fatta salva ogni altra conseguenza e responsabilità ai sensi di Legge e della presente convenzione. - - - - -

Art. 16.1 - Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nel precedente articolo 8 sono nulli. Detta nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi ab-

bia interesse e, ai sensi dell'art. 35 - comma 19 - della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, può essere rilevata d'ufficio dal Giudice. - - - - -

16.2 - Il presente atto di cessione del diritto di proprietà s'intende automaticamente risolto in caso di inosservanza da parte dell'acquirente, dei termini - comunque prorogati - dei lavori. - - - - -

L'Amministrazione Comunale, in questo caso, tratterrà una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo convenuto. - - -

16.3 - In caso d'inosservanza dei termini finali dei lavori si avrà la risoluzione dell'atto della presente cessione limitatamente alla parte non ancora edificata o parzialmente edificata. - - - - -

16.4 - Le opere parzialmente edificate verranno indennizzate dal Comune sulla base di una stima peritale compiuta da tre Tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dal proprietario decaduto e dall'acquirente subentrante, al momento in cui si verifica la ricesione a terzi dell'area. - - - - -

16.5 - La risoluzione del contratto sarà chiesta dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale. - - - - -

16.6 - In tutti i casi nei quali si verifichi la risoluzione del contratto di cessione in proprietà, il Comune subentrerà nei rapporti obbligatori derivanti da mutui ipotecari concessi dagli Istituti di Credito per il finanziamento delle costruzioni sulle aree oggetto della convenzione, con l'obbligo di

soddisfare, sino all'estinzione, le ragioni di credito di detti Istituti. - - - - -

16.7 - L'indennizzo per le opere eventualmente realizzate dalla Ditta decaduta - di cui è cenno al precedente n.16.4 - verrà diminuito dell'importo del mutuo da ammortare e dei relativi oneri salvi sempre i maggiori danni. - - - - -

16.8 - Il Comune garantisce, salva rifusione in caso di evizione, la piena e legittima proprietà ed il pacifico possesso del terreno anzi descritto e l'immunità dello stesso da ipoteche.

16.9 - L'acquirente ha versato a saldo della compravendita la somma di Lire 37.732.860.- come da quietanze di Tesoreria n.437 in data 3 giugno 1987 e n.927 in data 7 ottobre 1984 oltre la I.V.A. dovuta quale costo di acquisizione dell'area. - - - - -

16.10 - Il contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, accertato in Lire 63.308.520.- (lire sessantatre milionitrecentottomilacinquecentoventi) viene corrisposto in quattro semestralità uguali di Lire 15.827.130.-. La prima semestralità risulta versata in Tesoreria come da quietanza numero 436 del 3 giugno 1987. La seconda dovrà essere versata entro il giorno 3 dicembre 1987, la terza dovrà essere versata entro il giorno 3 giugno 1988.

A garanzia del regolare versamento delle tre semestralità l'acquirente ha esibito la polizza fidejussoria n.D1700513100 emessa in data 5 giugno 1987 da [REDACTED]

per l'importo di Lire 47.481.390.- pari all'ammontare delle tre  
semestralità. - - - - -

16.11 - Il Comune dichiara di riconoscere - fin d'ora - per  
quanto possa occorrere per tutte le ipotesi di risoluzioni pre-  
viste e non previste dalla convenzione, che la risoluzione stes-  
sa non potrà mai operare in danno o pregiudizio del credito e  
dell'ipoteca dell'Istituto mutuante sugli immobili realizzati  
in virtù della presente cessione, loro eventuali accessori e  
nuove costruzioni, onde l'Istituto predetto potrà sempre far  
valere sugli immobili ipotecati il proprio credito, nei modi  
previsti dalla Legge, anche dopo la risoluzione della cessione,  
anche nei confronti del Comune stesso. - - - - -

Art. 17.1 - in caso di determinazione del prezzo di cessione  
e del canone di locazione, o sua revisione, in misura superio-  
re a quella stabilita in base ai criteri fissati con la presen-  
te convenzione, alla Ditta alienante o al Locatore sarà appli-  
cata una penalità pari - rispettivamente - a QUATTRO volte la  
differenza dei due prezzi e dei due canoni, riferita - quest'ul-  
tima - alla durata del contratto di locazione; è obbligatorio  
il ripristino delle condizioni contrattuali. - - - - -

17.2 - La stessa penalità si applicherà nel caso di variante  
del progetto non formalmente autorizzato dal Comune; resta sal-  
va la facoltà di addivenire - previa autorizzazione a termini  
di Legge - a varianti migliorative a pure spese dell'acquirente.

Art. 18 - Il Comune di Este rinuncia all'ipoteca legale esone-

rando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego del ricavato della presente convenzione. - -

La Ditta si obbliga di allegare al rogito di vendita degli alloggi il presente atto di convenzione ed a menzionare specificatamente - nel rogito stesso - le clausole relative alla determinazione del prezzo, alla sua successiva revisione ed alle sanzioni relative nel caso di mancata ottemperanza alle clausole medesime. - - - - -

Art. 19 - Le controversie che dovessero sorgere dall'interpretazione della presente convenzione sono di competenza del Foro di Padova o di Este se di attribuzione Pretorile. - - - - -

Ai sensi dell'art.806 del Codice di Procedura Civile può essere anche disposto il deferimento al giudizio di tre arbitri, nominati - rispettivamente - dal Comune di Este, dalla parte concessionaria o suoi aventi causa ed il terzo di comune accordo fra le parti o, in difetto, dal Tribunale di Padova. - - -

Art. 20 - Il Sindaco mi consegna la dichiarazione prescritta dall'art. 3 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n.643. - - - - -

Le parti mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art.18 - comma 2° - della Legge 28 febbraio 1985 n.47.Si invocano i benefici di cui all'art.32 DPR n.602/1973.  
Postille approvate: n.1 alla pagina 5 - rigo 15 - la parola interlineata deve leggersi "viene"; n.2 alla pagina 17 - rigo 17 - la parola interlineata deve leggersi "cui". - - - - -

- Non è stato possibile verificare la conformità, efficienza e completezza degli impianti tecnologici che dovranno essere opportunamente controllati da ditta specializzata;
  - non è stato possibile effettuare verifiche puntuali sulle parti condominiali di conformità ed impiantistiche.
- Di tutti questi aspetti se ne è tenuto conto nella valorizzazione finale. Qualora emergano vizi o difetti qui non evidenziati, si intendono compensati con l'abbattimento della stima del 15% come determinato nel successivo paragrafo 8.4.

## 6. PROPRIETA' nel ventennio

- dal 28/11/2011 all'attualità, la proprietà dell'immobile è [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di donazione accettata ai rogiti del notaio Luca Gianpiero di Abano Terme (Pd) in data 28/11/2011 rep 14734/8086 e trascritto a Este il 02/12/2011 ai nn. 6207/4048 da potere di [REDACTED] come sopra identificata che ha ceduto la quota 1/2.
- dal 28/07/2005 al 28/11/2011 la proprietà dell'immobile era di [REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni in virtù di atto di compravendita ai rogiti del notaio Luca Gianpiero di Abano Terme (Pd) in data 28/07/2005 rep. 3561/943 trascritto a Este il 05/08/2005 ai nn. 5321/3168 da parte di [REDACTED]
- dal 30/09/1997 al 28/07/2005 la proprietà dell'immobile era di [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di compravendita ai rogiti del notaio Mario Sacco di Este in data 30/09/1997 rep. 73555 e trascritto a Este il 02/10/1997 ai nn. 3948/2920 da potere di [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE-URBANISTICHE

Effettuata in data 31/01/2022 richiesta di accesso agli atti a mezzo pec inviata all'ufficio urbanistica del Comune di Este, venivano prodotte le seguenti pratiche:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 9126 DEL 22/05/1987;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 9126/a DEL 31/05/1988
- CERTIFICATO DI ABITABILITA del 02/06/1988 NN. 2379;

### 7.1 CONFORMITA' EDILIZIA

La conformazione attuale degli immobili trova sostanziale corrispondenza alla pratica edilizia depositata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, ad eccezione del serramento che è stato installato a chiusura del poggolo posto sul prospetto est con affaccio sul cortile condominiale che non può essere mantenuto essendo in contrasto con la normativa e pertanto se ne prevede la rimozione con la rimessa in pristino dello stato autorizzato.

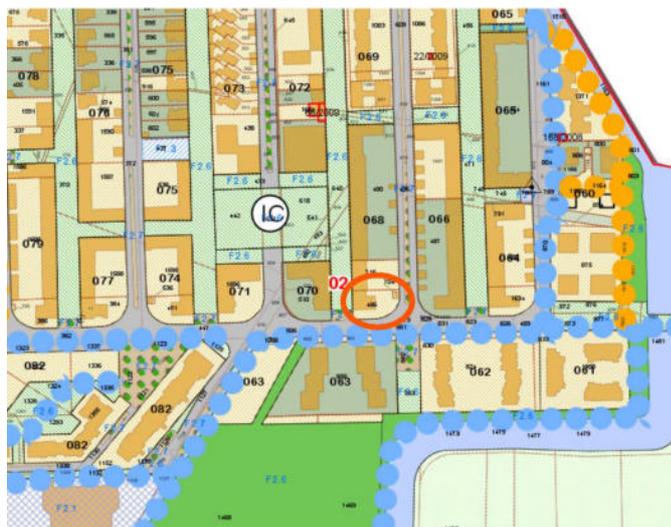
- *Spese presunte per la rimozione del serramento e rimessa in pristino: € 1.000,00*  
(salvo diversa quantificazione al momento della regolarizzazione);

## 7.2 CONFORMITA' URBANISTICA

Visto lo strumento urbanistico vigente il complesso immobiliare in oggetto è compreso in **Z.T.O. B "Aree edificate e/o di completamento" art. 67 del P.I.**

- *Immobile soggetto a convenzione: SI;*
- *Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: SI*
- *Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: SI*
- *Dichiarazione di conformità con il P.I. : SI*

### ESTRATTO P.I.



### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

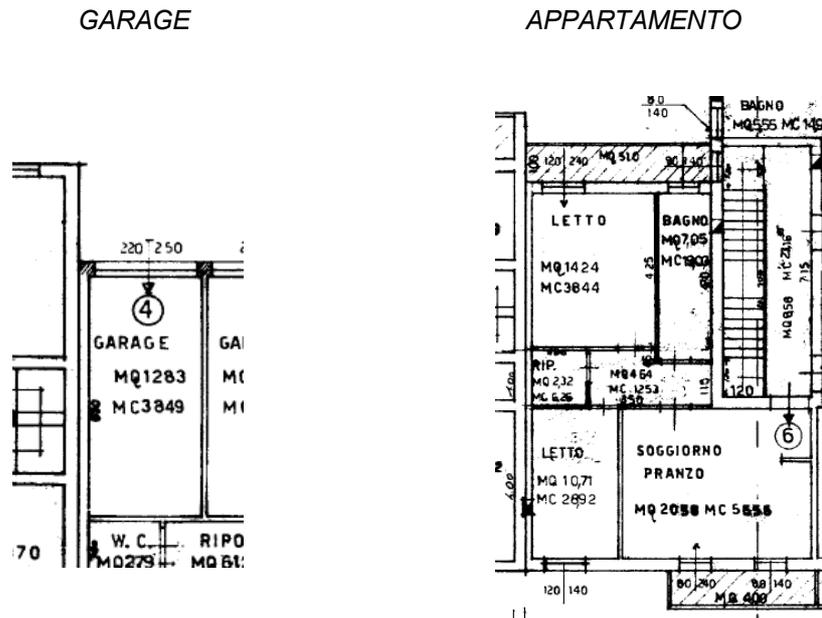
L'appartamento in oggetto, costruito nel 1988 in area P.E.E.P. nella periferia est del capoluogo, è parte di un edificio condominiale di testa, composto da 6 unità residenziali, con relativi garage ed un negozio.

Ha una superficie lorda di circa 70 mq ed è composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio, oltre al garage di pertinenza di circa 13 mq.

Le finiture hanno uno stato di conservazione sufficiente; i pavimenti della zona giorno e dei bagni sono in ceramica mentre nelle camere da letto è stato posato pavimento in listelli di legno classici dell'epoca; le porte interne sono in legno tamburato con pannellature impiallacciate, mentre i serramenti esterni, costituiti da telaio in legno e vetro-camera, sono protetti da tapparelle avvolgibili in pvc.

L'unità residenziale è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, impianto elettrico sottotraccia e impianto di fornitura gas metano.

Il garage di pertinenza è collocato nella porzione est del fabbricato ed ha una superficie di circa 13 mq; è accessibile dall'area cortiliva condominiale ed è chiuso da un portone basculante in acciaio.



## CONSISTENZA IMMOBILIARE

ID	Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
A	Appartamento	Superficie lorda	Circa 67,00	1,00	67,00
	n. 2 Terrazzi	Superficie lorda	Circa 9,00	0,35	3,15
	Garage	Superficie lorda	Circa 13,00	0,50	6,50

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

**8.1 Criterio di stima:** La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**".

Nel caso specifico, l'immobile è collocato in un quartiere residenziale di recente conformazione, ed è stato realizzato in attuazione ad un Piano di Edilizia Economica Popolare come detto, convenzionato con il Comune e rivolto a famiglie con limiti di reddito, e per questo rientra in un segmento particolare di mercato distinto dai fabbricati, anche limitrofi, realizzati con Piani di lottizzazione di iniziativa privata.

Infatti lo scrivente, in ottemperanza alla Convenzione n. 2107 del 03/08/1987 redatta dal Segretario Generale del Comune di Este ██████████ per la costruzione del complesso condominiale in cui è collocato l'alloggio oggetto di stima, ha acquisito la valutazione massima aggiornata all'attualità, comunicata dal Comune di Este, Ufficio Patrimonio, con nota ricevuta via mail del 03/05/2022, calcolata in € 61.500,00 (vedi Allegato E) con specifica che il prezzo aggiornato è relativo a beni immobili in normale condizione manutentiva.

Quindi analizzando lo specifico mercato che comprende immobili simili recentemente compravenduti, è stato individuato un solo immobile equiparabile collocato nella stessa cortina edilizia, prossimo al cespite in oggetto e compravenduto al prezzo di € 64.000,00 il 18 maggio 2021 con atto del notaio Carlo Alberto Busi di Camposampiero rep. 31.783/19.683, trascritto a Este il 24/05/2021 ai nn. 2850/2050 avente i seguenti dati catastali: Comune di Este, Catasto Fabbricati Foglio 14 Particella 480 subb. 50 e 60, (rispettivamente abitazione e garage), tralasciando quindi altre compravendite di immobili in zone limitrofe che per caratteristiche tecnico-economiche altererebbero la comparazione. Trattasi quindi di valutazione mono-parametrica.

Pertanto dopo aver rilevato il prezzo e le caratteristiche dell'immobile simile a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti al prezzo stesso, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo dell'unità in oggetto, determinando così il valore di mercato dell'immobile, vale a dire del subject.

**8.2 Fonti di informazione:** Sono state assunte informazioni in loco e presso operatori economici del settore, è stato analizzato il mercato immobiliare della zona; si sono esaminate pubblicazioni di estimo immobiliare ed è stata applicata la conoscenze e l'esperienza personale.

### 8.3 Valutazione corpi

caratteristiche	Comparabile immobile compravenduto con atto trascritto il 24/05/2021 nn.2850/2050	DETERMINAZIONE VALORE SUBJECT per comparazione	Subject  immobile oggetto di valutazione
	Prezzo totale PRZ (€)	64.000,00	64.000,00
Data DAT (mesi)	12	-€ 320,00	0
Superficie principale SUP (mq)	72,00	-€ 3.749,27	67,00
Balconi BAL (mq)	0,00	€ -	0,00
Terrazza TER (mq)	11,00		9,00
Cantina CAN (mq)	0,00		0,00
Autorimessa BOX (mq)	19,00	-€ 2.249,56	13,00
Altre superfici (mq) portico	0,00	€ -	0,00
Altre superfici (mq) sottotetto	0,00	€ -	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	€ -	0,00
Servizi SER (n)	1		1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1		1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0		0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1		1
Impianto condiz. CON (0-1)	0		0
Altri impianti (IMP) 0-1	0		0
Livello del piano LIV (n)	0		0
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	2		2
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	2		2
valore subject:		€ 57.681,17	

2:Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(TER)/p(SUP)	0,350
p(CAN)/p(SUP)	0,250
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(portico)/p(SUP)	0,350
p(sottotetto)/p(SUP)	0,600
p(LIV)/PRZ	0,010
Costo intervento manut est. (€)	0,00
Costo intervento manut int. (€)	0,00
3.Calcolo superficie commerciale	
	mq.
SUP commerciale comparabile A	85,35
SUP commerciale subject	76,65
4.Calcolo del prezzo marginale	
	€/mq
Prezzo medio comparabile A	749,85
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	749,85
Prezzo medio SUBJECT	752,53
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	752,53

VALORE SUBJECT: € 57.681,17

Valore complessivo diritto e quota € 57.681,17 < di € 61.500,00 (prezzo massimo previsto dalla Convenzione);

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% dovuta alla vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese	€ - 8.652,18
Spese di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale:	€ -1.000,00

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 48.028,99

**Prezzo arrotondato a base d'asta: € 48.000,00 (euro quarantottomila/00):**

A tale valore si dovranno aggiungere gli oneri fiscali secondo norma di legge.

Rovigo li 09/05/2022

L'esperto  
arch. Paolo Turra



**Allegati:**

A - copia atto di provenienza;

B - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, elaborato planimetrico Catasto Fabbricati, estratto di mappa Catasto Terreni, );

C - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);

D – Calcolo aggiornato dal Comune del valore massimo di vendita secondo Convenzione;

E – Pratiche edilizie fornite dal Comune di Este su richiesta di accesso agli atti;

F - documentazione fotografica.