

# Tribunale di Rovigo

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Prealpi SanBiagio di Credito Cooperativo**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **72/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11.10.2024 ore 10.00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Marco PESOLI**

Custode Giudiziario: **Avv. Silvia Frigato**



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

#### Lotto UNICO

**Esperto alla stima:** Geom. Alessandro Finotelli  
**Codice fiscale:** FNLSN72M19H620E  
**Partita IVA:** 01015080292  
**Studio in:** Viale D. Piva n. 33 - 45100 Rovigo  
Via G. Marconi n. 51/C – 35040 S.Elena (PD)  
**Tel:** 349 5708634  
**Email:** alessandro.finotelli@gmail.com  
**Pec:** alessandro.finotelli@geopec.it

## **INDICE SINTETICO**

### **1. Dati Catastali**

**Bene:** Via Maggiore n.ri 106 e 108 – Ospedaletto Euganeo (Padova) - 35045

**Lotto:** unico – Abitazione accostata, laboratorio di falegnameria dismesso e corte pertinenziale

#### **Dati Catastali:**

##### FABBRICATI

\* [REDACTED]  
prop. 1/2 - \* [REDACTED]  
[REDACTED] prop. 1/2: a) foglio 12, particella 177, sub. 5, indirizzo Via Maggiore, piano T-1-2, comune Ospedaletto Euganeo, Sezione -, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 7, rendita € 303,68; b) foglio 12, particella 177, sub. 6, indirizzo Via Maggiore, p. T-1, comune Ospedaletto Euganeo, Sez. -, categoria C/3, classe 1, mq. 80, rendita €. 161,13. Al cortile di pertinenza è assegnato il subalterno comune 4.

##### TERRENI

\* ***ENTE URBANO***, sezione censuaria -, foglio 12, particella 177, qualità ente urbano, superficie catastale Ha. 00.02.08. Confini: Nord: strada vicinale – Est: mapp. 392 – Sud: mapp 177 – Ovest: mapp. 173; salvis.  
Trattasi dell'area terreni sulla quale sorgono gli edifici di cui all'identificazione urbana.

\* [REDACTED]  
prop. 1/2 - \* [REDACTED]  
[REDACTED] prop. 1/2, foglio 12, mappale 173, qualità seminativo arborato di classe 3, superficie Ha 00.12.17, r.a. €. 6,29, r.d. €. 10,01. Confini: Nord: strada vicinale – Est: mapp. 175 e 177 – Sud: via Maggiore – Ovest: mapp. 172; salvis. Trattasi di un terreno, di fatto utilizzato come area di corte.

\* [REDACTED]  
prop. 1/2 - \* [REDACTED]  
[REDACTED] prop. 1/2, foglio 12, mappale 175, qualità seminativo arborato di classe 3, superficie Ha 00.02.49, r.a. €. 1,29, r.d. €. 2,05. Confini: Nord: m. 177 – Est: mapp. 392 – Sud: via Maggiore – Ovest: mapp. 173; salvis. Trattasi di porzione di area cortiliva, rappresentante l'accesso alla proprietà eseguita.

### **2. Stato di possesso**

**Bene:** Via Maggiore n.ri 106 e 108 – Ospedaletto Euganeo (Padova) - 35045

**Lotto:** unico – Abitazione accostata, laboratorio di falegnameria dismesso e corte pertinenziale

**Possesso:** I beni risultavano non occupati durante I sopralluoghi eseguiti (l'abitazione peraltro non è completamente abitabile) e l'accesso è stato agevolato da [REDACTED]. A fronte di idonea richiesta di verifica, l'Agenzia delle Entrate di Este, ha fornito la seguente precisazione: *In merito alla richiesta in oggetto, presentata a mezzo mail in data 24.02.2021, ns. prot. n. 25324 del 24.02.2021, e successiva integrazione documentale del 05.03.2021, si precisa che, dalle ricerche effettuate nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano ad oggi registrati presso lo scrivente Ufficio, a partire dal 1987, preliminari di compravendita/contratti di locazione/comodato in essere intestati ai soggetti eseguiti e relativi agli immobili indicati.*

### **3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** Via Maggiore n.ri 106 e 108 – Ospedaletto Euganeo (Padova) - 35045

**Lotto:** unico – Abitazione accostata, laboratorio di falegnameria dismesso e corte pertinenziale

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO (presenza di dislivelli): sconnessioni esterne e scala di collegamento interno fra I due piani.

### **4 Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Maggiore n.ri 106 e 108 – Ospedaletto Euganeo (Padova) - 35045

**Lotto:** unico – Abitazione accostata, laboratorio di falegnameria dismesso e corte pertinenziale

**Creditori Iscritti:** Banca Prealpi SanBiagio, Agenzia delle Entrate/Riscossione.

### **5 Comproprietari**

**Bene:** Via Maggiore n.ri 106 e 108 – Ospedaletto Euganeo (Padova) - 35045

**Lotto:** unico – Abitazione accostata, laboratorio di falegnameria dismesso e corte pertinenziale

Comproprietari: nessuno oltre ai due soggetti eseguiti

### **6 Misure Penali**

**Bene:** Via Maggiore n.ri 106 e 108 – Ospedaletto Euganeo (Padova) - 35045

**Lotto:** unico – Abitazione accostata, laboratorio di falegnameria dismesso e corte pertinenziale

**Misure Penali:** Non conosciute

## **7 Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Maggiore n.ri 106 e 108 – Ospedaletto Euganeo (Padova) - 35045

**Lotto:** unico – Abitazione accostata, laboratorio di falegnameria dismesso e corte pertinenziale

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## **8. Prezzo**

**Bene:** Via Maggiore n.ri 106 e 108 – Ospedaletto Euganeo (Padova) - 35045

**Lotto:** unico – Abitazione accostata, laboratorio di falegnameria dismesso e corte pertinenziale

**Prezzo del lotto unico arrotondato: €. 145.000,00  
(centoquarantacinquemila/00)**

### **Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 72/2020**

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl ( società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl ( Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potr 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 potr essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell' inizio dell'operazioni peritali.

Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi ( data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto ( un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL ( Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene ( tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonchè le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta dingresso. 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

## **Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 72/2020**

notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'ed dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione ( città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano ( es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, 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 previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali ( precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso ( es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie -

## **Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 72/2020**

Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ( es. spese ificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali ( es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonchè per eventuali spese condominiali insolute ( 15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, conchè 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 precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazione del terzo occupante;

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

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

6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedente 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 precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

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

9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di

**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 72/2020**

osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.  
10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente. 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 **Ospedaletto Euganeo (Padova)**  
Via Maggiore n.ri 106-108

**Lotto Unico – Casa su due piani fuori terra, oltre al sottotetto, accostata ad altri edifici, laboratorio dismesso ed ampia corte pertinenziale**

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

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

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

**Identificativo corpo:**

**Abitazione accostata, con laboratorio dismesso e corte pertinenziale, il tutto sito a Ospedaletto Euganeo (Padova) CAP: 35045, Via Maggiore n.ri 106/108**

**Quota e tipologia del diritto**

\* 1/2 di

\* 1/2 di

**Identificato al catasto Fabbricati:**

\* [REDACTED]

prop. 1/2 - \*

[REDACTED] prop. 1/2: a) foglio 12, particella 177, sub. 5, indirizzo Via Maggiore, piano T-1-2, comune Ospedaletto Euganeo, Sezione -, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 7, rendita € 303,68; b) foglio 12, particella 177, sub. 6, indirizzo Via Maggiore, p. T-1, comune Ospedaletto Euganeo, Sez. -, categoria C/3, classe 1, mq. 80, rendita €. 161,13. Al cortile di pertinenza è assegnato il subalterno comune 4.

**Identificato al catasto Terreni:**

\* **ENTE URBANO**, sezione censuaria -, foglio 12, particella 177, qualità ente urbano, superficie catastale Ha. 00.02.08. Confini: Nord: strada vicinale – Est: mapp. 392 – Sud: mapp 177 – Ovest: mapp. 173; salvis.

Trattasi dell'area terreni sulla quale sorgono gli edifici di cui all'identificazione urbana.

\* [REDACTED]

prop. 1/2 - \*

[REDACTED] prop. 1/2, foglio 12, mappale 173, qualità seminativo arborato di classe 3, superficie Ha 00.12.17, r.a. €. 6,29, r.d. €. 10,01. Confini: Nord: strada vicinale – Est: mapp. 175 e 177 – Sud: via Maggiore – Ovest: mapp. 172; salvis. Trattasi di un terreno, di fatto utilizzato come area di corte.

\* [REDACTED]

prop. 1/2 - \*

## **Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 72/2020**

prop. 1/2, foglio 12, mappale 175, qualità seminativo arborato di classe 3, superficie Ha 00.02.49, r.a. €. 1,29, r.d. €. 2,05. Confini: Nord: m. 177 – Est: mapp. 392 – Sud: via Maggiore – Ovest: mapp. 173; salvis. Trattasi di porzione di area cortiliva, rappresentante l'accesso alla proprietà esecutata.

### Conformità catastale:

Le planimetrie attualmente in carico all'Agenzia delle Entrate/Servizi Catastali risalgono al 1994. Durante i molteplici sopralluoghi eseguite presso i beni pignorati, sono emerse alcune lievi difformità, di seguito elencate: a) il piano terra dell'abitazione appare come una sorta di ufficio, più che rappresentare una "zona giorno". La cucina di fatti è fruita come archivio/ufficio; b) in tale locale è stata realizzata una risega della muratura sulla parete sud; c) la porta indicata in planimetria a metà della parete ovest del piano terra, in loco è in realtà una finestra; d) il primo piano appare come non ultimato, essendo stata autorizzata nel 1994 una ristrutturazione che pare non sia stata ultimata; e) non è presente la scala a chiochiola che dal primo piano consente di raggiungere il secondo e pertanto non è possibile verificare lo stato di quest'ultimo citato livello; f) esigue discrasie relativamente alle dimensioni dei locali ed alle forometrie; g) difformità relative alle altezze misurate nel magazzino al primo piano della zona a laboratorio. Trattandosi di esigue variazioni rinvenute (peraltro non incidenti sulla consistenza catastale e dunque neppure fiscale dei beni), ed in considerazione che dovranno essere conclusi i lavori di ristrutturazione del plesso (che comporteranno necessariamente un nuovo accatastamento), lo scrivente ha ritenuto opportuno non procedere ad un aggiornamento catastale, seppur si rimarchi che lo stato delle planimetrie catastali non rispecchi lo stato attuale in cui desta il bene.

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

**Caratteristiche zona:** periferica.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto.

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

**Servizi offerti in zona:** scuole, chiesa, ambiti sportivi, attività, trasporti pubblici.

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziali ed artigianali.

**Importanti centri limitrofi:** Este a 4 Km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco regionale dei Colli Euganei.

**Principali collegamenti pubblici:** casello di Santa Margherita d'Adige dell'Autostrada A31 a circa 8 Km.



### **3. STATO DI POSSESSO:**

I beni risultavano non occupati durante i sopralluoghi eseguiti (l'abitazione peraltro non è completamente abitabile) e l'accesso è stato agevolato da [REDACTED]. A fronte di idonea richiesta di verifica, l'Agenzia delle Entrate di Este, ha fornito la seguente precisazione: *In merito alla richiesta in oggetto, presentata a mezzo mail in data 24.02.2021, ns. prot. n. 25324 del 24.02.2021, e successiva integrazione documentale del 05.03.2021, si precisa che, dalle ricerche effettuate nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano ad oggi registrati presso lo scrivente Ufficio, a partire dal 1987, preliminari di compravendita/contratti di locazione/comodato in essere intestati ai soggetti eseguiti e relativi agli immobili indicati.*

### **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 conosciute o non rilevabili.

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

Non conosciute o non rilevabili

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

Non conosciute o non rilevabili

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

Servitù di elettrodotto trascritta ad Este il 06.03.1961 ai n.ri 857/697, derivante dal Decreto del 13.09.1960 n. 30648/D del Prefetto di Padova a favore della società Selt-Valdarno, gravante sulla particella 173 del foglio 12 e su altri beni non interessati dal presente procedimento.

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

##### *4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede a Roma contro [REDACTED] (quota 1/2); Derivante da ruolo ed avviso di debito esecutivo. Iscritta a Este in data 08.10.2018 ai n.ri 5312/751 (atto Agenzia Entrate-Riscossione sede di Roma in data 05.10.2018 rep. 2371/7718). Note: Comune Ospedaletto Eug., fg. 12, m. 177 sub. 5-6.

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede a Roma contro [REDACTED] (quota 1/2); Derivante da ruolo ed avviso di debito esecutivo. Iscritta a Este in data 19.10.2017 ai n.ri 5450/751 (atto Agenzia Entrate-Riscossione sede di Roma in data 13.10.2017 rep. 1820/7717). Note: Comune Ospedaletto Eug., fg. 12, m. 177 sub. 6 ed altri beni non oggetto di pignoramento.

- Ipoteca volontaria a favore di Banca Atestina di Credito Cooperativo – Soc. Cooperativa con sede ad Este contro [REDACTED]; Derivante garanzia per mutuo. Iscritta a Este in data 12.01.2015 ai n.ri 100/18 (atto notaio Carlo Alberto Busi di Camposampiero del 19.12.2014 rep. 24253). Note: durata mutuo 10

anni.

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Banca Prealpi SanBiagio Credito Cooperativo Società Cooperativa contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo del 19.06.2020 rep. 773 trascritto a Este in data 27.07.2020 ai nn. 3191/2137.

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo del 02.09.2022 rep. 1904/2022 trascritto a Este in data 12.10.2022 ai nn. 5730/3977.

*SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO*

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Non conosciute o non rilevabili

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Visure ipocatastali aggiornate eseguite dallo scrivente ed allegata alla perizia di stima

**4.3 Misure Penali**

Non conosciute

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

**Spese di gestione condominiale:** Non conosciute

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non conosciute

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** sconosciute

**Millesimi di proprietà:** Non conosciuti

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO (presenza di dislivelli)

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non rilevati

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non riscontrata

**Indice di prestazione energetica:** -

**Note Indice di prestazione energetica:** -

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

**Avvertenze ulteriori: -**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED], da data anteriore al ventennio all'attualità, in forza di: 1) per la quota indivisa di 5/7, atto di compravendita a rogito del Dr. Sergio Cardarelli di Este del 11.09.1976 rep. 8506, registrato il 01.10.1976 al n. 3125 e trascritto ad Este il 11.10.1976 ai n.ri 2941/2453; 2) per la quota indivisa di 2/7, atto di donazione a rogito del Dr. Giorgio Di Sante di Este del 14.10.1987 rep. 9088, registrato a Este il 29.10.1987 al n. 419 ed ivi trascritto il 06.11.1987 ai n.ri 4230/3209.

*SI PRECISA CHE LA CRONISTORIA DEI PASSAGGI AL VENTENNIO E' STATA RICOSTRUITA CON L'AUSILIO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE FORNITA AL SOTTOSCRITTO ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO.*

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 62/1991**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò edilizio

Per lavori: costruzione laboratorio artigianale, cambio di destinazione d'uso da stalla a e fienile a magazzino e laboratorio artigianale

Note: C.E. rilasciata il 01.08.1991. Ospedaletto E. fg. 12, mapp. 173-177-175.

**Numero pratica: RICHIESTA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 2/1992**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione fabbricato ad uso artigianale ed abitativo

Note: CONCESSIONE NON RILASCIATA IN QUANTO E' STATO ESPRESSO PARERE NON FAVOREVOLE.

**Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 24/1994**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante ristrutturazione fabbricato ad uso artigianale ed abitativo e ampliamento staccato

Note: A tale pratica 24/94 e CE 39/92 ha fatto seguito il Certificato di Agibilità n. 20/1995.

**Numero pratica: AUTORIZZAZIONE N. 173/1994**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione

Per lavori: insegna pubblicitaria

Note: fg. 12, mapp. 173-175-177.

**Numero pratica: D.I.A. N. 35/1997**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività edilizia.

Per lavori: costruzione recinzione e modifica accessi

Note: fg. 12, mapp. 74-195.

**Numero pratica: D.I.A. N. 91/1998**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività edilizia.

Per lavori: costruzione recinzione e modifica accessi

Note: fg. 12, mapp. 74-195.

**7. Conformità edilizia:**

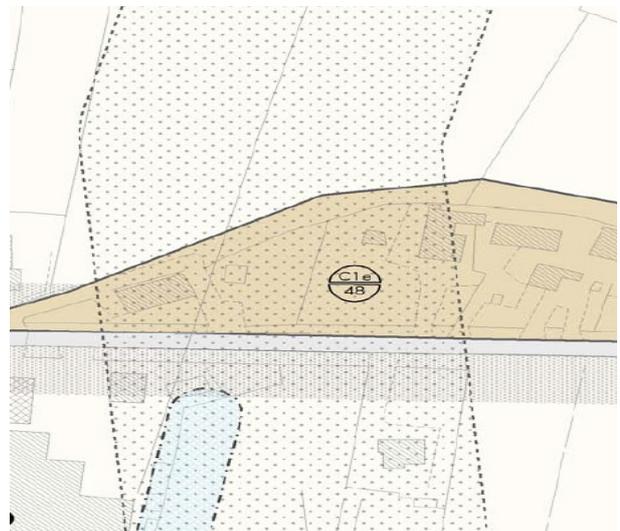
Come già riferito in relazione alla "conformità catastale", il progetto di ristrutturazione del 1994 risulta non concluso o non ultimato completamente come opere, essendoci in loco delle porzioni ancora al grezzo o comunque non definite (vedasi servizio igienico al primo piano e la stessa scala di collegamento che dal primo piano permette di raggiungere il piano superiore). Alla luce di quanto suesposto, si ritiene che l'immobile ad oggi debba ritenersi non conforme a quanto autorizzato e la cui regolarizzazione risulta subordinata ad una sanatoria o in alternativa ad una nuova pratica di ultimazione delle opere non completate. Il costo indicativo di tale pratica, potrebbe cautelativamente essere quantificabile in €. 2.500,00. Va poi segnalata la presenza di manufatti ad uso ricovero di varia tipologia, oltre ad un'ampia tettoia/porticato ligneo che, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, non ha caratteristiche per poter essere regolarizzato. Il costo per la rimozione e messa in pristino di tali opere, potrebbe anche raggiungere €. 2.500,00 (smaltimento compreso).

**7. Conformità urbanistica:**

**Abitazione con laboratorio dismesso e corte pertinenziale**

PIANO DEGLI INTERVENTI N. 2022/26  
DISCIPLINA DEL SUOLO E ZONE  
SIGNIFICATIVE

Zona Territoriale Omogenea di  
Completamento – C1 (art. 21)



Descrizione: **Abitazione accostata con locali ad uso laboratorio falegnameria  
dismesso, corte esclusiva pertinenziale** di cui al punto **A**

Il plesso è composto da un'abitazione di testa accostata ad altro caseggiato; tale residenza si sviluppa su 3 piani fuori terra e palesa un ampio locale ad uso laboratorio di falegnameria, oramai dismesso, sul retro con un esiguo deposito/magazzino al primo piano. La struttura portante verticale è in muratura intonacata al civile ma non tinteggiata se non in alcune porzioni; la struttura del coperto, a falde, è in travatura lignea e laterizio, con manto in coppi o tegole.

#### ABITAZIONE

La pavimentazione prevalente è in gres di diversa pezzatura e taglia con venature "simil-legno"; la scala di collegamento tra il piano terra e primo è in struttura metallica con pedate in legno; non è stato possibile accedere al secondo piano in quanto il foro tra i due piani è parapettato e non provvisto di scala. I fori di finestra al piano terra sono provvisti internamente di infissi in legno e vetrocamera, protetti esternamente da scuri in legno; al piano superiore non sono stati rinvenuti gli infissi interni. Non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impintistica.

#### LABORATORIO

la pavimentazione è in ceramica con rivestimento del servizio igienico in ceramica smaltata; la scala di collegamento al piano superiore è con struttura lignea. Alcuni infissi risultano essere stati sostituiti. Lo stato generale risulta sufficiente, stante comunque la dismissione d'utilizzo.

La caldaia è dislocata in apposita CT sul versante nord del plesso.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

\* 1/2 di

\* 1/2 di

Superficie complessiva lorda di circa **mq. 220** l'abitazione, circa **mq. 100** il laboratorio e c.t. e all'incirca **mq. 1.400** la corte.

Le altezze interne rilevate sono di circa ml. 2,40 abitazione piano terra e circa ml. 2,50 abitazione al primo piano, circa ml. 3,00 il laboratorio al piano terra e variabile da ml. 3,80 a ml. 0,80 il piccolo magazzino al primo piano.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle varie superfici di seguito indicati è stato desunto mediante quanto previsto dall'edizione 2015 delle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI e recepite nella IV edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e, quindi, tradotte nel "Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. Il valore di riferimento preso in considerazione dal sottoscritto è la superficie lorda comprensiva dunque di tutte le tramezzature e divisori interni sino ad

## **Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 72/2020**

uno spessore massimo di cm. 50, e di tutte le murature perimetrali con metà di quelle di confine (il tutto pertanto assimilabile alla superficie commerciale). I coefficienti di ponderazione degli accessori sono i seguenti: garage 50%, porticati e tettoie 35%, ripostigli esterni/sottotetti/accessori assimilabili a verande o tettoie chiuse o terrazzamenti 25%, cantina 60%, seminterrato o interrato 60%, giardino o corte scoperta esterna 10%, balconi 35%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale
Abitazione	superf. reale lorda (SRL)	220,00
Laboratorio e c.t.	superf. reale lorda (SRL)	100,00
Area di corte	superficie esterna (SEL)	1.400,00
		<b>1.720,00</b>

### **8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

#### **8.1 Criterio di stima:**

Nella determinazione del più probabile valore attuale di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali l'ubicazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, le peculiarità del tipo di immobile e degli altri fattori determinanti ed incidenti ai fini della stima. Il tutto finalizzato a stabilire il più probabile valore di mercato del bene che, secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 - R.1.2) il valore di mercato è definito come segue: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

#### **8.2 Fonti di informazione:**

Agenzia delle Entrate-Territorio di Padova (ex Catasto); Agenzia delle Entrate-Pubblicità Immobiliare di Este (Ex Conservatoria); Agenzia delle Entrate di Este (Ex Registro); Ufficio tecnico di Ospedaletto Euganeo; Altre fonti di informazione: reali comparabili immobiliari (sito *Stimatrixcity*).

#### **8.3 Valutazione corpi:**

I comparabili utilizzati dallo scrivente, sono relativi ad immobili simili come caratteristiche (cioè dello stesso segmento di mercato) a quello oggetto di valutazione ed oggetto di atti di trasferimento redatti negli ultimi 48 mesi all'incirca e sono relativi alle sole unità abitative in quanto in loco sono comunque limitatamente, ma diffusi, gli scambi a carattere residenziale. Sono in

### **Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 72/2020**

questa tabella riepilogativa riportati i calcoli parametrici utilizzati dallo scrivente al fine della scrematura e correzione del valore finale utilizzato quale base per la presente relazione peritale di stima. Si precisa poi che in considerazione della tipologia di struttura, caratteristiche, latitanza di specificità intrinseche per le lavorazioni, l'area della falegnameria, viene in questa sede assimilata ad un locale accessorio (cantina).

**METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH) CON N. 2 COMPARABILI RILEVATI PER MEZZO DI REALI ATTI DI COMPRAVENDITA**

<b>Prezzo caratteristiche</b>	<b>COMPARABILE A</b>	<b>COMPARABILE B</b>	<b>SUBJECT</b>
	Atto C/V Notaio Massimiliano Stocco del luglio 2023: foglio 12, mapp. 399 sub. 3-4	Atto C/V Notaio S. Cardarelli del novembre 2020 rep. 12788: foglio 12, mapp. 1246 sub. 1-2	Abitazione, laboratorio, corte: foglio 12, mapp. 177 sub. 5-6, mapp. 173 e 175
Prezzo Totale PRZ (€).	65.000,00	220.000,00	dato incognito
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie principale SUP (mq.)	195,00	112,00	220,00
Balconi BAL (mq)	-	-	-
Terrazza TER (mq)	-	-	-
Cantina CAN (mq)	-	-	100,00
Autorimessa BOX (mq)	15,00	112,00	-
Altre superf. XXX (mq)	-	-	-
Superf. Esterna SUE (mq)	280,00	1.420,00	1.400,00
Servizi SER (n)	2	2	2

**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 72/2020**

Riscald. Auton. RIA (0-1)	1	1	1
Riscald. Centr. RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0- 1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0- 1)	1	1	1
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
Livello piano LIV (n)	2	2	2
Stato man. Est. STME (n)	2	2	2
Stato manut. Int. STIMI (n)	2	2	2
p (DAT)/PRZ/annuale	0,020		
p (BAL)/p (SUP)	0,300		
p (TER)/p (SUP)	0,500		
p (CAN)/p (SUP)	0,300		
p (BOX)/p (SUP)	0,500		
P (SUE)	0,10		
p (XXX)/p (SUP)	0,500		
p (LIV)/PRZ	0,010		
Rapporto complementare area edificata/edificabile	-		

**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 72/2020**

Prezzo medio area edificabile (€/mq)	-
Costo interventi di manutenzione esterna (€.)	-
Costo interventi di manutenzione interna (€.)	-

**CALCOLO DEL COSTO DEPREZZATO DELL'IMPIANTISTICA PRESENTE**

## VOCE – Servizi

COSTO (€)	10.000,00
VETUSTA' (t)	-
VITA ATTESA (n)	-
COSTO DEPREZZATO (€)	-

## VOCE – Riscaldamento autonomo

COSTO (€)	18.000,00
VETUSTA' (t)	-
VITA ATTESA (n)	-
COSTO DEPREZZATO (€)	-

## VOCE – Impianto elettrico

COSTO (€)	5.000,00
VETUSTA' (t)	-
VITA ATTESA (n)	-
COSTO DEPREZZATO (€)	-

## VOCE – Impianto di condizionamento

COSTO (€)	3.500,00
VETUSTA' (t)	-
VITA ATTESA (n)	-
COSTO DEPREZZATO (€)	-

Riferimenti all'impiantistica esistente non applicabili, in quanto non si è a conoscenza dello stato in cui destano I comparabili presi a riferimento e nulla in merito è evidenziato nei due rogiti di compravendita assunti.

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

COMPARABILE A (SUP) – mq. Commerc.	230,50
COMPARABILE B (SUP) – mq. Commerc.	310,00
SUBJECT (SUP) – mq. Commerc.	390,00

**CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE**

### Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 72/2020

COMPARABILE A – PREZZO MEDIO €.	282,00
COMPARABILE B - PREZZO MEDIO €.	709,68
PREZZO MARGINALE SUP. PRINCIP. €.	495,84

Al valore così determinato risulta propedeutico un abbattimento fisiologico in considerazione della considerevole "forbice" derivata tra i valori dei comparabili A e B (differenza che supera il 50%). Si procede pertanto come previsto, alla media ponderale dei valori unitari desunti, ottenendo dunque la base di €. 495,84. Doveroso altresì una verifica con i valori unitari delle tabelle OMI (media ponderale degli atti notarili di movimentazione), che però assumendo appunto una media generale non prende in considerazione le condizioni di uso e manutenzione dei singoli beni. Nel caso di specie il bene oggetto di valutazione è un'abitazione (che presenta delle porzioni ancora "ibride" e non ultimate completamente ed un laboratorio non più in uso). Ciò conferma che anche la media ponderale generale delle tabelle OMI andrebbe adeguatamente ritoccata in tal senso.

#### Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

**Provincia:** PADOVA

**Comune:** OSPEDALETTO EUGANEO

**Fascia/zona:** Extraurbana/ZONA RURALE

**Codice di zona:** R1

**Microzona catastale n.:** 1

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	860	1000
Box	NORMALE	520	570
Ville e Villini	NORMALE	870	1000

PREZZO MARGINALE	p (...) RIF.COMP. A	p (...) RIF.COMP. B
p (DAT) (€/mese)	108,33	366,67

### Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 72/2020

p (SUP) (€/mq)	495,84	495,84
p (BAL) (€/mq)	-	-
p (TER)/p(SUP) (€/mq)	-	-
p (CAN)/p(SUP) (€/mq)	148,75	148,75
p (BOX)/p(SUP) (€/mq)	247,92	247,92
p (XXX)/p(SUP)	-	-
p (SUE) (€/mq)	49,58	49,58
p (SER) (€)	0	0
p (RIA) (€)	0	0
p (RIC) (€)	0	0
p (ELE) (€)	0	0
p (CON) (€)	0	0
p (IMP) (€)	0	0
p (LIV) (€)	0	0
p (STMe) (€)	0	0
p (STMi) (€)	0	0

#### NOTE SULLA VALUTAZIONE DEI PREZZI MARGINALI

L'analisi dei prezzi marginali applica due essenziali principi di stima:

- *il principio di sostituzione*, asserisce che un soggetto è disposto a pagare per un bene, indifferentemente: a) il prezzo di mercato; o b) una somma pari al costo per produrre un bene identico; o c) il prezzo di mercato o il costo per produrre un bene di pari utilità funzionale.
- *il principio di complementarità*, per il quale il valore di una parte di bene complesso è stimato nella misura dell'aumento di valore del tutto quando si unisce al bene composito, oppure della diminuzione di valore in caso in cui si sottrae.

I criteri di stima dei prezzi marginali sono quelli conosciuti della teoria estimativa, ovvero: il prezzo, il costo, il valore di trasformazione, il valore complementare ed il valore di sostituzione. L'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche si svolge in dettaglio per ogni singola caratteristica immobiliare. Per il prezzo ed il reddito marginali sono di seguito mostrate, in ordine gerarchico, così come compaiono in un MCA, le stime esatte e quelle approssimate.

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>PREZZO/CARATTERIST.</b>	<b>COMPARABILE A</b>	<b>COMPARABILE B</b>
PRZ (€)	65.000,00	220.000,00
DAT (€)	0,00	0,00
SUP (€)	12.396,00	53.550,72
BAL (€)	0,00	0,00
TER (€)	0,00	0,00
CAN (€)	14.875,00	14.875,00
BOX (€)	-3.718,80	-27.767,04
XXX (€)	0,00	0,00
SUE (€)	55.529,60	-991,60
SER (€)	0,00	0,00
RIA (€)	0,00	0,00
RIC (€)	0,00	0,00
ELE (€)	0,00	0,00
CON (€)	0,00	0,00
IMP (€)	0,00	0,00
LIV (€)	0,00	0,00
STMe (€)	0,00	0,00
STMi (€)	0,00	0,00
<b>PREZZI CORRETTI</b>	<b>144.018,80</b>	<b>259.667,08</b>

VALORE DI STIMA (reconciliation) – Media ponderata o Valore Atteso: **€. 201.842,94**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA FINALE DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto ha provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi, quali lo stato di conservazione, l'ubicazione, la vetustà, il livello medio del mercato di scambio nella zona che nella zona appare dinamico seppur con ritmo assai blando

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzia delle Entrate-Territorio di Padova (ex catasto);  
 Agenzia delle Entrate (ex Servizio di Pubblicità Immobiliare)  
 di Este; Agenzia delle Entrate (ex Registro) di Este; Ufficio

## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 72/2020

tecnico di Ospedaletto Euganeo; indagini presso siti web accreditati per ricerca comparabili (sito Stimatrixcity).

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Casa accostata, laboratorio di falegnameria dismesso e corte

<b>Destinazione</b>	<b>Sommatoria superfici</b>	
ABITAZIONE- LABORATORIO- CORTE	1.720,00	€ 201.842,94

Valore Totale stimato € 201.842,94

### 8.4 Adeguamenti e correzioni finali della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali/gestionali insolute al biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.), oltre ad imprevisti non risultanti in relazione, gravami e/o asservimenti, ovvero vincoli non presenti alla data di deposito della presente perizia di stima. Si precisa poi che all'abbattimento di default previsto del 15%, lo scrivente ritiene di dover provvedere ad un ulteriore aggravio quantificabile nel 10%, in relazione alle condizioni in cui desta l'immobile residenziale, ad oggi da non considerarsi abitabile in quanto risulta con opere non completate secondo il progetto di ristrutturazione del 1994 presentato: € 50.460,73

### 8.5 Prezzo epurato del lotto unico:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 151.382,21

**8.6 Spese di regolarizzazione urbanistico-amministrativa (indicative) e di messa in pristino (rimozione) € 5.000,00**

**PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO AD € 145.000,00**  
**(centoquarantacinquemila/00)**

Data generazione: 09.09.2024

Allegati:

- documentazione ipotecaria aggiornata (visure Conservatoria);
- documentazione catastale aggiornata (visure, estratto di mappa, planimetrie);

**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 72/2020**

- documentazione urbanistica (pratiche edilizie, elaborati grafici);
- documentazione fotografica;
- comunicazione Agenzia delle Entrate di Este;
- prospetto riassuntivo.

L'Esperto alla stima – qualifica REV  
Certificato REV n. REV-IT/CNGeGL/2022/33

**Geom. Alessandro Finotelli**

