
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **131/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-02-2024

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE-INTEGRATO
Lotto 001 - ABITAZIONE

Esperto alla stima: Geom. Roberto Areggi
Codice fiscale: RGGRRRT65P01G836J
Studio in: Via G. Marconi 1196/23 - 45030 Pontecchio
Polesine
Telefono:
Fax:
Email: studioareggi@libero.it
Pec: roberto.areggi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via G.Galilei, 2 - Barbona (PD) - 35040

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: ABITAZIONE SINGOLA

Categoria:

1

Proprieta' 4/15 Regime: bene personale

2

Proprieta' 11/15,

Foglio 12, particella 79, indirizzo VIA GALILEO GALILEI,2, piano T-S1, comune BARBONA, categoria A/4, classe U, consistenza 5 VANI, superficie 117, rendita € 193.67

Ente Urbano, sezione censuaria Barbonafoglio 12, particella 79, qualità Ente Urbano, superficie catastale 200 mq

2. Stato di possesso

Bene: Via G.Galilei, 2 - Barbona (PD) - 35040

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: ABITAZIONE SINGOLA

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via G.Galilei, 2 - Barbona (PD) - 35040

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: ABITAZIONE SINGOLA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI -parzialmente al PT

4. Creditori Iscritti

Bene: Via G.Galilei, 2 - Barbona (PD) - 35040

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: ABITAZIONE SINGOLA

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via G.Galilei, 2 - Barbona (PD) - 35040

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: ABITAZIONE SINGOLA



Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via G.Galilei, 2 - Barbona (PD) - 35040

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: ABITAZIONE SINGOLA

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via G.Galilei, 2 - Barbona (PD) - 35040

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: ABITAZIONE SINGOLA

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via G.Galilei, 2 - Barbona (PD) - 35040

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Valore complessivo intero: € 75.000,00



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

1. 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 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 - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile



nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente:

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore 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 dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli. 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori 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 sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10.

Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 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 **Barbona (PD)**
Via G.Galilei, 2

Lotto: 001 - ABITAZIONE

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 SINGOLA.

sito in Via G.Galilei, 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà Cod. Fiscale: [REDACTED] -

Ulteriori informazioni sul debitore: BENE PERSONALE CON PROVENIENZA DA SUCCESSIONE

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1 [REDACTED], Proprieta'

4/15 Regime: bene personale

2 [REDACTED], Proprieta'

11/15,

Foglio 12, particella 79, indirizzo VIA GALILEO GALILEI,2, piano T-S1, comune BARBONA,
categoria A/4, classe U, consistenza 5 VANI, superficie 117, rendita € 193.67

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/09/2021 Pratica n.PD0096039 in atti dal
30/09/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 35273.1/2021)

Confini: a Nord ed Est confina con mappale 23, A Sud e Est confina con mappale 29 ad Ovest
confina con Via G. Galilei

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Ente Urbano , sezione censuaria Barbona, foglio 12, particella 79, qualità Ente Urbano,
superficie catastale 200 mq

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di una via principale nella zona ai margini del centro storico di Barbona (PD)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.



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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus entro 500 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 15.537,70; Importo capitale: € 12.500,00 ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 28/12/2011 ai nn. 8094/11;
Iscritto/trascritto a ESTE in data 17/09/2012 ai nn. 4791/647

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 80.178,38; Importo capitale: € 160.000,00 ; A rogito di TRIBUNALE DI TREVISO in data 22/02/2023 ai nn. 714; Iscritto/trascritto a ESTE in data 18/05/2023 ai nn. 2839/313

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 31/07/2023 ai nn. 1668 iscritto/trascritto a ESTE in data 31/08/2023 ai nn. 4924/3570;

4.2.3 Altre trascrizioni:



Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

1 [REDACTED], Proprieta' 1/2

2 [REDACTED], Proprieta' 1/2

proprietario/i ante ventennio al 12/02/2006 . In forza di atto di compravendita Notaio Lidio Valdini, rep. 23353/12633 antecedente del 12/09/1966 .registrato ESTE 27/09/1966 al n. 1471 vol 115.

Titolare/Proprietario:

1 [REDACTED] Prop. 1/15

2 [REDACTED] Prop.1/15 3

3 [REDACTED] Prop. 1/15

4 [REDACTED] Prop.1/15

5 [REDACTED] Prop 1/15

6 [REDACTED] Proprieta' 10/15

dal 12/06/2006 al 28/04/2016 . In forza di denuncia di successione a rogito di [REDACTED] [REDACTED], in data 12/02/2006; registrato a ESTE, in data 25/07/2006, ai nn. VOL 63 N. 77; trascritto a ESTE, in data 17/07/2007, ai nn. RG/RP 4910/2728.

Titolare/Proprietario:

1 [REDACTED] Prop. 1/15

2 [REDACTED] Prop 1/15

3 [REDACTED] Prop 1/15



4 [REDACTED] Prop 1/15
 5 [REDACTED] Prop 1/15+10/15
 dal **28/04/2016 al 03/06/2019** . In forza di denuncia di successione - a rogito di [REDACTED]
 [REDACTED], in data ,28/04/2016; registrato a ESTE, in data 22/07/2022, ai nn.298612/88888 trascritto a
 ESTE, in data 25/07/2022, ai nn. 4333/3006.

Note: LA SUCCESSIONE SI E' PRESENTATA IN RITARDO IL 22-07-2022 IL DIRITTO IN CAPO ALLA
 PROPRIETA' [REDACTED] DALLA MORTE DEL PADRE, al **28/04/2016**.

La successione è correlata dalla **rinuncia di tutti i coeredi chiamati all'eredità per legge ad
 esclusione di** [REDACTED] per il valore di 10/15 dell quota.

Titolare/Proprietario:

1 [REDACTED] Proprieta' 1/1
 dal **03/06/2019 ad oggi** (attuale) . In forza di atto di donazione - a rogito di NOTAIO M.C.GUZZON,
 in data 03/06/2019, ai nn. 12.751/10.105; trascritto a ESTE, in data 10/06/2019, ai nn. 3237/2149.

****tramite il presente atto si compie l'ACCETTAZIONE TACITA di quote pari a 4/15 DI** [REDACTED]
 [REDACTED] alla data della morte del 12/02/2006 per l sigg.ri. [REDACTED], (1/15),
 [REDACTED] (1/15), [REDACTED] (1/15) e 4 [REDACTED] (1/15)

mentre la rimanente quota relativamente alla contuità delle trascrizioni è stata sanata con le
 seguenti note:

A) Treacrizione del 05/09/2024 Tribunale di Rovigo rep 632/2024 per ACCETTAZIONE TACITA DI
 EREDITA , con Nota n. 21 del 25/09/2024 RG/RP 5084/3686 **per la quota di 1/15** a favore di
 [REDACTED] contro [REDACTED] alla data della morte del 12/02/2006;

B) Trascrizione del 05/09/2024 Tribunale di Rovigo rep 632/2024 per ACCETTAZIONE TACITA DI
 EREDITA , con Nota n. 22 del 25/09/2024 RG/RP 5085/3687 **per la quota di 10/15** a favore di
 [REDACTED] contro [REDACTED] alla data della morte del 28/04/2016;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n 1039 / 2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: RIDUZIONE DI UNA FOROMETRIA

Oggetto: Modifiche

Presentazione in data 19/04/2003 al n. di prot. 1033

Numero pratica: N. 164 / 2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA RECINZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot. 1359

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ALCUNE OPERE ESEGUITE SENZA AUTORIZZAZIONE COME
 L'ALLARGAMENTO DEL DIVISORIO DEL CORRIDOIO, LA DEMOLIZIONE DELLA TRAMEZZA DELLA COTTURA



E LA CHIUSURA DI UNA FINESTRA NELLA CANTINA AL PIANO S1

Regolarizzabili mediante: SCIA art. 37/380

Descrizione delle opere da sanare: -TRAMEZZA CORRIDOIO - DIVISORIO COTTURA -FINESTRA CANTINA
SCIA A SANATORIA ART. 37 DEL DPR 380/01 COMPRESO RILIEVO E SANZIONE: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	zona edificabile
Norme tecniche di attuazione:	vedi documenti prg del comune
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	0

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: di cui al punto **ABITAZIONE SINGOLA**

Il fabbricato si presenta con una struttura posta al piano terra con piano seminterrato in quanto il terreno originario si presentava depresso rispetto alla strada comunale di via Galilei. All'ingresso si accede con tramite cancello che da sulla strada. Si entra in corridoio con alla sinistra si apre il soggiorno collegato direttamente con l'angolo cottura. A destra si accede alla sala pranzo e successivamente la stanza da letto. Al termine del corridoio troviamo sulla sinistra la scala che porta al piano seminterrato con 3 cantine ed un ripostiglio nel sottoscala, mentre a destra è posto il bagno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: BENE PERSONALE CON PROVENIENZA DA SUCCESSIONE

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **348,00**

E' posto al piano: Terra-seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1960 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003 parzialmnete

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti



Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **marmette di cemento** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmette di cemento**
condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**
conformità: **da verificare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti**
conformità: **da verificare**
Riferito limitatamente a: risulta la presenza di stufa a pellet al PS1
mentre non risulta riscaldamento piano seminterrato

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	IMPIANTO A CALDAIA CON TERMOSIFONI
Stato impianto	SUFFICIENTE
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si opera al fine di ricavare una Superficie Commerciale Vendibile (SCV) ricavata da una superficie finale basata sulla somma delle "diverse superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un



parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

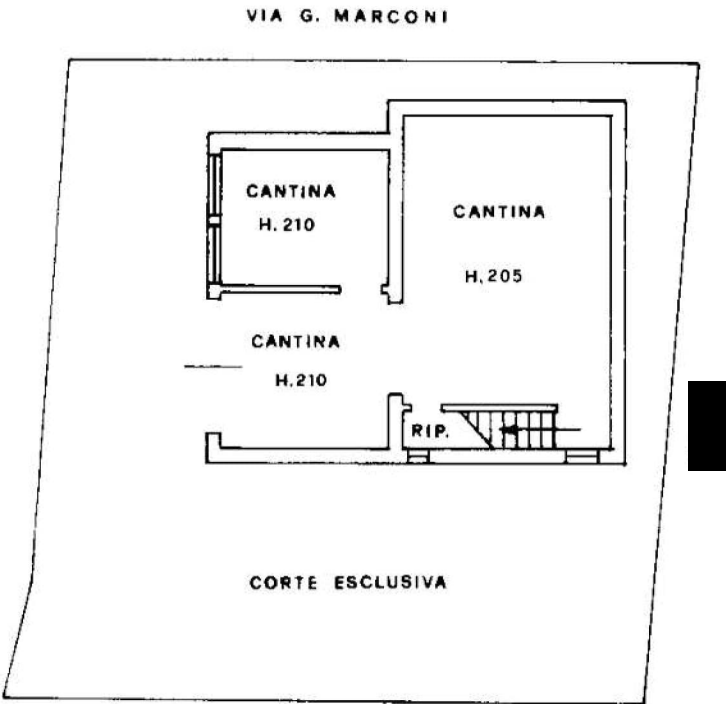
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione PT	sup reale lorda	74,00	1,00	74,00
cantine PS1	sup reale lorda	74,00	0,50	37,00
	Sommano	148,00		111,00
area di sedime	superf. esterna lorda	200,00	1,00	200,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

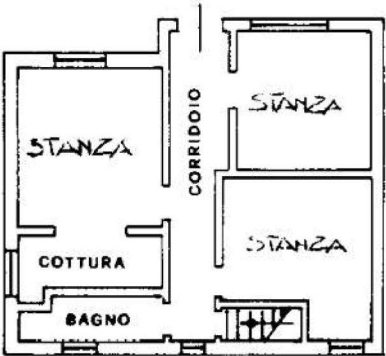
Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA



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

La stima è stata effettuata con la metodologia PREZZO MEDIO DI MERCATO.

Vista l'esiguità di vendite nella zona si opta per l'applicazione dei prezzi medi Omi, raffrontati alle poche informazioni relative alle vendite nella zona e alle vendite delle Esecuzioni Immobiliari attualmente in essere. Si opta per un valore di 800,00 €/mq

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di PADOVA; Conservatoria dei Registri Immobiliari di PADOVA;

Uffici del registro di ESTE;

Ufficio tecnico di BARBONA.

8.3 Valutazione corpi:**ABITAZIONE SINGOLA.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione PT	74,00	€ 800,00	€ 59.200,00
cantine PS1	37,00	€ 800,00	€ 29.600,00
area di sedime	200,00	€ 10,00	€ 2.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.800,00
Valore corpo			€ 90.800,00
Valore Accessori			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto n 001	Abitazione	111,00	€ 90.800,00	€ 90.800,00
	terreno	200,00		

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. €- 13.620,00

(min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €- 2.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 74.680,00

8.6 Prezzo arrotondato di vendita € 75.000,00

Data 21-01-2025

allegati : Ipocatastale, Titoli traslativi, Edilizia, foto, verifica locazioni
foto, verifica locazioni, anagrafe

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Areggi

