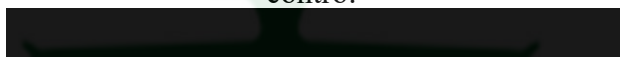


## **Tribunale di Rovigo**

### **Procedura di Esecuzione Immobiliare**

promossa da:  
**ITACA SPV S.R.L.**

contro:



n. Gen. Rep. **140/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-03-2024, ore 9:30

Giudice E.I.: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **I.V.G. Rovigo**

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto UNICO**

**Esperto alla stima:** Dott. Agr. Gianluca Carraro  
**Codice fiscale:** CRRGLC63R22Z326U  
**Partita IVA:** 00926780297  
**Studio in:** Via Ricchieri detto Celio 17 - 45100 Rovigo  
**Telefono:** 0425 21550  
**Fax:** 0425 424395  
**Email:** gianluca.carraro@libero.it  
**Pec:** gianluca.carraro@pec.epap.it

file: 140\_2023\_lotto\_unico\_rev01



**RIASSUNTO DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE****1. Dati Catastali****Bene:** Via Settepertiche 12 - Masi (PD) - 35040**Lotto:** unico, unità residenziale al piano primo di edificio promiscuo (residenziale-artigianale) con garage in pertinenza accostata.**Corpo:** A (descrizione catastale ripresa dall'atto di pignoramento e verificata con le risultanze catastali):**Dati Catastali:**Intestazione:

- [REDACTED] proprietà per 1/2;

- [REDACTED] proprietà per 1/2;

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Masi (PD), Sezione Urbana -

- **Foglio 12, particella 609, subalterno 17**, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, VIA SETTEPERTICHE, Piano 1, rendita catastale € 537,12, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;- **Foglio 12, particella 609, subalterno 9**, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, VIA SETTEPERTICHE, Piano T, rendita catastale € 37,49, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.Intestazione:

- bene comune non censibile per quota parte (area cortiliva, vano scala e aree comuni);

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Masi (PD), Sezione Urbana -

- **Foglio 12, particella 609, subalterno 6**, bene comune non censibile – Partita speciale A, classe -, consistenza -, VIA SETTEPERTICHE, Piano T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE del 25/07/2014 Pratica n. PD0157512 in atti dal 25/07/2014 G.A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 125992.1/2014);- **Foglio 12, particella 609, subalterno 13**, bene comune non censibile – Partita speciale A, classe -, consistenza -, VIA SETTEPERTICHE, Piano T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/11/2014 Pratica n. PD0294195 in atti dal 17/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 224757.1/2014).Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui per quota parte;

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Masi (PD),

- **Foglio 12, particella 609**, qualità Ente Urbano, superficie 2046 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00, derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 11/01/2006 Pratica n. PD0005205 in atti dal 11/01/2006 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 92.1/2006).**2. Stato di possesso****Bene:** Via Settepertiche 12 - Masi (PD) - 35040**Lotto:** Unico**Corpo:** A**Possesso:** il fabbricato con relativa pertinenza al momento del sopralluogo risultava occupato da [REDACTED]

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Settepertiche 12 - Masi (PD) - 35040**Lotto:** Unico**Corpo:** A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** no.**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Settepertiche 12 - Masi (PD) - 35040**Lotto:** Unico**Corpo:** A**Creditori Iscritti:** 1) Banca per la casa s.p.a..**5. Comproprietari****Bene:** Via Settepertiche 12 - Masi (PD) - 35040**Lotto:** Unico**Corpo:** A**Comproprietari:** non risultano altri comproprietari.**6. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Settepertiche 12 - Masi (PD) - 35040**Lotto:** Unico**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** SI (nel ventennio).**7. Prezzo****Bene:** Via Settepertiche 12 - Masi (PD) - 35040**Lotto:** Unico**Prezzo:** € 84.900,00**VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO**

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 S.r.l. (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 S.r.l. (Rovigo via Mazzini, n. 1 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice S.r.l., 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, all'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 della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni 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 indicando poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, str. verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non è provvisto della attestazione/certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la valutazione complessiva dei beni, secondo le prescrizioni dell'art. 568 c.p.c. come novellato dal DL 83/2015, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite (15% del valore). La necessità di bonifica di 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 di eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati





interamente a carico dell'acquirente. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica su eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e gli eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'Aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma VI°, della L 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art. 46 comma V del DPR del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse e di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. ALLEGHI il perito, per ciascuna relazione di stima, almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o 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 S.r.l. in formato informatico contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli.

5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia di copia informatica al nominato custode giudiziario.

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

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

9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di euro 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.



**Beni in Masi (PD)**  
**Via Settepertiche n. 12**

**Lotto: UNICO**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NO

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

**A. Immobili nel Comune di: Masi (PD), Vie Settepertiche 12, unità residenziale al piano primo di edificio promiscuo (residenziale-artigianale) con garage in pertinenza accostata.**

**Quota e tipologia del diritto**

Piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti beni:

Intestazione:

- [REDACTED] proprietà per 1/2;

- [REDACTED] proprietà per 1/2;

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Masi (PD), Sezione Urbana -,

- **Foglio 12, particella 609, subalterno 17**, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, VIA SETTEPERTICHE, Piano 1, rendita catastale € 537,12, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- **Foglio 12, particella 609, subalterno 9**, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, VIA SETTEPERTICHE, Piano T, rendita catastale € 37,49, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Intestazione:

- bene comune non censibile **per quota parte** (area cortiliva, vano scala e aree comuni);

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Masi (PD), Sezione Urbana -,

- **Foglio 12, particella 609, subalterno 6**, bene comune non censibile - Partita speciale A, classe -, consistenza -, VIA SETTEPERTICHE, Piano T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE del 25/07/2014 Pratica n. PD0157512 in atti dal 25/07/2014 G.A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 125992.1/2014);

- **Foglio 12, particella 609, subalterno 13**, bene comune non censibile - Partita speciale A, classe -, consistenza -, VIA SETTEPERTICHE, Piano T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/11/2014 Pratica n. PD0294195 in atti dal 17/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 224757.1/2014).

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui **per quota parte;**

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Masi (PD),

- **Foglio 12, particella 609**, qualità Ente Urbano, superficie 2046 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00, derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 11/01/2006 Pratica n. PD0005205 in atti dal 11/01/2006 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 92.1/2006).

Coerenze: di seguito si indicano le coerenze della particella sulla quale insiste l'immobile di cui fa parte il lotto in vendita (indicando i mappali confinanti partendo da nord e procedendo in senso orario):

- la particella n. 609, secondo la mappa del Catasto Terreni, confina a nord con le particelle 598 e 145, ad est con le particelle 273 e 299, con la strada pubblica a sud ed a ovest con le particelle 380, 451 e 585.



Dal confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali si riscontra le seguenti difformità:

- 1) la porta di accesso del ripostiglio dell'abitazione risulta traslata sulla stessa parete;
- 2) in planimetria è indicata un'altezza interna di m 3,00 invece di m 3,20.

Per le difformità indicate non si è provveduto all'aggiornamento in quanto tali modifiche non incidono sul classamento e sulla consistenza dell'unità immobiliare, così come previsto dalle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 e 3 del 2010.

Con le precisazioni sopra indicate si dichiara la conformità catastale.

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

Il lotto in vendita è composto dalla piena proprietà per la quota 1/1 di unità residenziale al piano primo di edificio promiscuo (residenziale-artigianale) con garage in pertinenza accostata.

Caratteristiche zona: semicentrale di Masi (PD).

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali ed artigianali.

Importanti centri limitrofi: il centro del Comune dista circa 600 metri, la città di Badia Polesine dista circa 2,5 chilometri.

Attrazioni paesaggistiche e storiche: il toponimo del comune Masi deriva dal termine "manso", che in epoca medioevale era un'unità di misura agricola. Per quanto riguarda il patrimonio storico-architettonico si riporta l'oratorio del Crocifisso, eretto probabilmente nel XVII secolo e la chiesetta dedicata alla Beata Vergine e a San Felice di Cantalice, costruita nel 1694. L'elemento di maggior pregio dell'architettura civile è la fattoria di San Felice, un complesso fatto edificare dalla famiglia veneziana Grimani.

Principali collegamenti pubblici: il casello autostradale di Santa Margherita d'Adige della A31 si trova a circa 4 km.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da un piccolo Comune ovvero scuola materna, elementare e media, farmacia, negozi al dettaglio, luoghi di culto e di aggregazione, servizio postale, banche, luoghi di ristoro, ecc.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Il fabbricato al momento del sopralluogo risultava occupato da [REDACTED]

In merito all'esistenza di contratti di locazione e/o comodati registrati eventualmente sottoscritti dagli Esecutari quali "dante causa", in data 23 novembre 2023, lo scrivente ha inoltrato idonea richiesta all'Agenzia delle Entrate di Padova (prot. n. 222752), Ufficio Territoriale di Este (riportata in Allegato n. 11), che con propria risposta del 24/11/2023 prot. 223884, comunicava l'inesistenza di contratti di locazione/comodato/preliminari registrati.

## 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 ne risultano nel ventennio esaminato dalla documentazione in atti. Con verifica di aggiornamento del 29/01/2024 (Allegato n. 2), limitata alla Conservatoria di Este, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Non ne risultano in atti.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non ne risultano dalla documentazione in atti. Anche dalla documentazione edilizia ricevuta dal Comune di Masi, non risultano convenzioni o





asservimenti.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non ne risultano dalla documentazione in atti.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

**1 – Ipoteca volontaria a favore di Banca per la Casa S.p.a.** contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per atto a rogito del Dott. Simonetta Doro in data 29/09/2008 Rep. n. 43171/13493, iscritta ad Este in data 06/10/2008 ai nn. R.G. 5909, R.P. 1293. Ipoteca: € 165.000,00; Capitale: € 110.000,00. L'ipoteca colpisce gli immobili posti in Comune di Masi distinti al Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 609 sub. 9 e 17.

### 4.2.2 Pignoramenti:

**1 - Pignoramento** a favore di **Itaca SPV S.r.l.** contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili per atto giudiziario dell'UNEP del Tribunale di Rovigo in data 05/09/2023 Rep. n. 1891, trascritto ad Este in data 15/09/2023 ai nn. R.G. 5097, R.P. 3687. Il pignoramento colpisce gli immobili posti in Comune di Masi distinti al Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 609 sub. 9 e 17.

### 4.2.3 Altre trascrizioni:

non ne risultano trascritte presso la Conservatoria di Este nel ventennio esaminato dalla documentazione in atti.

### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

non ne risultano trascritte presso la Conservatoria di Este nel ventennio esaminato dalla documentazione in atti.

### 4.2.5 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

In data 29/01/2024 presso la Conservatoria di Este si è proceduto all'aggiornamento della documentazione in atti (facente stato al 21/09/2023): a carico degli Esecutati non sono emerse nuove formalità oltre a quelle citate (si veda l'Allegato n. 02).

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Spese di gestione condominiale:                                                                          | L'Esecutato dichiara che la pulizia delle scale e la gestione delle superfici scoperte è condotta a turno fra i relativi comproprietari.                                                                                                                                                             |
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                                                         | Dato non conosciuto.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | L'Esecutato dichiara che non risultano spese previste di manutenzione straordinaria. Segnala peraltro le precarie condizioni della caldaia dell'appartamento.                                                                                                                                        |
| Spese condominiali scadute ed insolute:                                                                  | Dato non pertinente.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Millesimi di proprietà:                                                                                  | Nell'atto di provenienza non vengono citati millesimi di proprietà ma viene specificato che sono comprese ogni comproprietà di legge trattandosi di porzione di fabbricato in complesso edilizio anche ai sensi dell'art. 1117 e segg. C.C. ed in particolare sull'area sedime dell'intero edificio. |
| Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:                                              | no                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali                                                           | Dal punto di vista catastale sono indicati come beni comuni l'area cortiliva scoperta, il vano scala, il                                                                                                                                                                                             |





|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                            | ballatoio di accesso del piano primo ed una terrazza da esso accessibile. L'Aggiudicatario concorderà con gli altri comproprietari la relativa gestione.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Attestazione Energetica:                                   | Prestazione non presente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Indice di prestazione energetica:                          | non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dei beni oggetto della presente procedura, di conseguenza non se ne conosce la classe energetica.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:       | dato non pertinente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Note sulle servitù (da dichiarazioni rese dall'Esecutato): | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) La fornitura idrica è garantita da pozzo e autoclave condiviso con altra proprietà; la collocazione è in proprietà di terzi; la relativa gestione costa circa 40€ a bimestre.</li> <li>2) L'approvvigionamento del gas avviene tramite tubazione fuori terra collocata su parti comuni;</li> <li>3) La vasca biologica per le acque bianche è soggetta a frequenti intasamenti.</li> </ol> |
| Note sugli impianti:                                       | Non essendo state reperite le certificazioni degli impianti, gli stessi vengono considerati non a norma. Il costo dell'eventuale adeguamento non è quantificabile e permane comunque in capo all'Aggiudicatario.                                                                                                                                                                                                                     |
| Note sulla consistenza del lotto:                          | Si evidenzia che non sono stati effettuati rilievi sui confini e sulla reale consistenza di superficie scoperta del lotto in quanto non richiesti dal quesito. Eventuali differenze fra superficie catastale e reale sono e restano a carico dell'Aggiudicatario.                                                                                                                                                                    |
| Avvertenze ulteriori:                                      | Si rileva che al piano terra del fabbricato è presente un'attività artigianale di falegnameria con i conseguenti impatti su rumore e polveri. La caldaia è fissata al muro esterno dell'unità in vendita ed è soprastante su parti comuni.                                                                                                                                                                                           |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietà per 1/3;
- [REDACTED] proprietà per 1/3;
- [REDACTED] proprietà per 1/3;

dal **10/04/1970** al **21/12/1991** in forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Luigi Ponzetti, rep. n. 22259 in data 10/04/1970, trascritto a Este in data 02/04/1970 al n. R.P. 1070.

### Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietà per 1/3;
- [REDACTED] proprietà per 1/3;
- [REDACTED] proprietà per 1/3;

dal **21/12/1991** al **28/02/1995** in forza di atto di donazione e cessione di diritti a rogito del Dott. Alessandro Wurzer, rep. n. 41635 in data 21/12/1991, trascritto a Este in data 14/01/1992 al n. R.P. 325.

### Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietà per 1/3;
- [REDACTED] proprietà per 1/3;



[REDACTED] proprietà per 1/3;  
dal **28/12/1995** al **13/05/1998** in forza di atto di cessione di quota a rogito del Dott. Alessandro Wurzer, rep. n. 58131 in data 28/12/1995, trascritto a Este in data 16/03/1995 al n. R.P. 751.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] proprietà per 1/3;  
[REDACTED] proprietà per 1/3;  
[REDACTED] usufrutto per 1/3;  
[REDACTED] nuda proprietà per 1/3;  
dal **15/05/1998** al **29/01/2002** in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del Dott. Alessandro Wurzer, rep. n. 65649 in data 15/05/1998, trascritto a Este in data 03/06/1998 al n. R.P. 1519.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] nuda proprietà per 1/6;  
[REDACTED] nuda proprietà per 1/6;  
[REDACTED] usufrutto per 1/3;  
[REDACTED] proprietà per 1/3;  
[REDACTED] usufrutto per 1/3;  
[REDACTED] nuda proprietà per 1/3;  
dal **29/01/2002** al **29/09/2008** in forza di atto di donazione accettata a rogito del Dott. Claudio Berlini, rep. n. 6520 in data 29/01/2002, trascritto a Este in data 21/02/2002 al n. R.P. 766.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] usufrutto per 1/1;  
[REDACTED] nuda proprietà per 1/1;  
dal **29/09/2008** al **29/09/2008** in forza di atto di divisione a rogito del Dott. Simonetta Doro rep. n. 43169/13491 in data 29/09/2008, trascritto a Este in data 06/10/2008 al n. R.P. 3664.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] proprietà per 1/2;  
[REDACTED] proprietà per 1/2;  
dal **29/09/2008** ad **OGGI** in forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Simonetta Doro rep. n. 43170/13492 in data 29/09/2008, trascritto a Este in data 06/10/2008 ai nn. R.G. 5908, R.P. 3665.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Il Comune di Masi, dalla ricerca presso i propri archivi degli atti urbanistici aventi ad oggetto il fabbricato oggi in vendita, ha riscontrato le seguenti pratiche urbanistiche presentate:

**Identificativo: 8/1970**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia.

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso impianto produttivo.

Domanda presentata in data 25/02/1970 prot. n. 539, Licenza n. 8 rilasciata in data 15/04/1970.

Domanda di variante in sanatoria presentata in data 18/12/1973 prot. n. 3246, Licenza in sanatoria n. 8/70 rilasciata in data 07/05/1974.

Abitabilità rilasciata in data 08/05/1974 con decorrenza 07/05/1974.

**Identificativo: 7/1973**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia.

Per lavori: costruzione di un laboratorio artigianale ed accessori.

Licenza n. 7 rilasciata in data 01/03/1973.



Agibilità di laboratorio artigianale, ufficio e garage rilasciata in data 10/12/1973.

### 7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto dello stato dei luoghi con l'elaborato grafico allegato alla Licenza in sanatoria, si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) spostamento della porta di accesso al ripostiglio sulla stessa parete;
- 2) altezza interna di m 3,20 rispetto ad altezze di progetto indicate di m 3,00.

Per la difformità 1) indicata l'Aggiudicatario dovrà provvedere alla presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ad opere eseguite che comporta una **sanzione di € 1.000,00** che resta in capo dell'Aggiudicatario anche se diversamente quantificata dalla competente amministrazione comunale così come, in capo al medesimo, permangono tutte le spese tecniche, bolli e diritti amministrativi necessari e conseguenti quantificati in via indicativa in **€ 1.500,00**.

Per la difformità 2) si evidenzia che, dall'esame della documentazione edilizia in atti, risulta un'incongruenza fra le altezze del fabbricato (indicate nella relativa sezione) ed il relativo volume: nell'elaborato di progetto è indicata un'altezza pari a m 6,50 che, come tale, non giustifica la cubatura indicata in agibilità che, invece, consente di giustificare un'altezza di almeno m 7,40; per quanto detto, con riferimento alla presente fattispecie, lo scrivente ritiene che non si sia in presenza di difformità ma di un semplice errore nella indicazione dell'altezza nella sezione di progetto.

**Per tutte le considerazioni sopra svolte, si dichiara la NON conformità edilizia.**

### 7.2 Conformità urbanistica:

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico approvato: | il Comune di Masi ha redatto il Piano di Assetto del Territorio, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n.162 del 28/11/2017 e pubblicato sul B.U.R. n. 121 del 15/12/2017;<br>il P.A.T. definisce i contenuti strutturali e gli obiettivi strategici della pianificazione a livello comunale; con delibera di C.C. n.28 del 15.12.2017 veniva approvata la prima variante al Piano degli Interventi;<br>con delibera di consiglio comunale n. 03 del 09.04.2019 è stata adottata la seconda variante al Piano degli Interventi. |
| In forza della delibera:         | Secondo Piano degli interventi adeguato con D.C.C. n. 2 del 30/04/2020.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Zona omogenea:                   | Pur non essendo stato richiesto il CDU, perché non indispensabile, lo scrivente deduce, dall'esame delle tavole del secondo P.I., che la particella sulla quale ricadono gli immobili oggetto della presente ricade all'interno della zona C1.1, zona residenziale urbana di completamento assoggettata alle norme dell'art. 5.2 delle Norme Tecniche Operative.                                                                                                                                                                                         |

Per gli ulteriori necessari approfondimenti si rimanda alla documentazione presente sul sito istituzionale del Comune di Masi (riprodotta in estratto non probante in Allegato n. 06).

**Note sulla conformità urbanistica: conforme.**



**Descrizione: quota 1/1 di unità residenziale al piano primo di edificio promiscuo (residenziale-artigianale) con garage in pertinenza accostata di cui al punto A**

Il lotto in vendita è composto dalla quota di 1/1 di proprietà di una unità residenziale collocata al piano primo di un edificio promiscuo (residenziale al piano primo e artigianale al piano terra) con garage in pertinenza accostata.

Il fabbricato nel quale è situato l'appartamento in vendita è composto di due piani e al piano terra ospita un'attività artigianale di falegnameria. Addossato al fabbricato, sul lato nord, opposto al fronte strada, si trova un altro corpo di fabbrica di un solo piano fuori terra adibito anch'esso a laboratorio artigianale; quest'ultimo, sul relativo lato nord, presenta un'ulteriore appendice che ospita il garage di pertinenza dell'appartamento.

Il corpo di fabbrica di due piani ha copertura a più falde con manto in tegole di cemento e lattonerie in lamiera preverniciata; i restanti volumi hanno coperture a falde con manto in lastre ondulate probabilmente contenenti amianto.

L'appartamento in vendita ha accesso da un ballatoio del piano primo raggiungibile da un vano scala comune le cui scale sono rivestite in marmo. Il ballatoio di accesso, scendendo al suo termine alcuni gradini di una scala metallica, immette su di una terrazza di uso comune.

L'unità residenziale è composta da un ampio ingresso sul quale si trovano gli accessi di una cucina di buone dimensioni, di un ampio soggiorno e del corridoio della "zona notte". Il corridoio è al servizio di tre camere da letto ampie, di un ripostiglio e di due bagni. Sul fronte sud, rivolto verso la pubblica via di accesso e regresso e soprastante l'area cortiliva comune, sono presenti due poggiali che collegano, anche dall'esterno, la cucina, il soggiorno e una delle stanze da letto.

Le finiture dell'immobile abitativo sono in discreto stato di manutenzione anche se risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato (anni 70); esse sono costituite da pavimenti in piastrelle di marmo, parquet in due stanze da letto e piastrelle ceramiche di stampo datato nei bagni; il rivestimento di bagni e cucina è in piastrelle ceramiche con motivi datati, gli infissi delle porte interne sono in legno tamburato, gli infissi delle finestre sono in legno con vetro semplice e dotati di avvolgibili in pvc; le finestre sul prospetto nord sono dotate di doppio infisso con telaio in alluminio anodizzato.

Gli impianti sono costituiti da: impianto gas, idrico ed elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento costituito da radiatori in alluminio alimentati da una caldaia murale installata esternamente sul prospetto nord dell'immobile abitativo.

Sono presenti segni di umidità su alcune murature perimetrali e gli intonaci esterni dei solai dei poggiali mostrano segni di degrado con distacchi.

Il garage, costituito di un unico vano con accesso dal prospetto est, è dotato di portone basculante in lamiera; le murature interne risultano intonacate con segni di infiltrazioni dalla copertura.

L'area cortiliva comune risulta recintata e dotata di cancello metallico con portone scorrevole posto sul lato sud fronte strada.

Il fabbricato abitativo ha altezza interna al piano primo di circa ml 3,20.

Il garage ha altezza interne che variano da circa ml 2,60 a circa ml 3,18.

Di seguito si riassumono i dati di **superficie lorda** (totale e commerciale) dell'unità in vendita (unità **residenziale con garage**):

| Destinazione<br>Residenza | Parametro  | sup. lorda totale<br>mq | Coeff. | sup. lorda commerciale<br>mq |
|---------------------------|------------|-------------------------|--------|------------------------------|
| Entrata                   | sup. lorda | 16,36                   | 1      | 16,36                        |
| Cucina                    | sup. lorda | 14,06                   | 1      | 14,06                        |
| Soggiorno                 | sup. lorda | 25,85                   | 1      | 25,85                        |
| Letto                     | sup. lorda | 20,47                   | 1      | 20,47                        |
| Letto                     | sup. lorda | 16,42                   | 1      | 16,42                        |
| Letto                     | sup. lorda | 10,92                   | 1      | 10,92                        |
| Bagno                     | sup. lorda | 7,65                    | 1      | 7,65                         |
| Bagno                     | sup. lorda | 5,33                    | 1      | 5,33                         |
| Ripostiglio               | sup. lorda | 7,30                    | 1      | 7,30                         |





|                          |            |               |      |               |
|--------------------------|------------|---------------|------|---------------|
| Corridoio                | sup. lorda | 10,68         | 1    | 10,68         |
| Poggiolo                 | sup. lorda | 6,99          | 0,25 | 1,75          |
| Poggiolo                 | sup. lorda | 6,82          | 0,25 | 1,71          |
| Garage                   | sup. lorda | 24,71         | 0,50 | 12,36         |
| <b>Totale fabbricato</b> |            | <b>173,56</b> |      | <b>150,86</b> |

Di seguito si riassumono i dati di **superficie netta** (totale e commerciale) dell'unità in vendita (unità **residenziale con garage**):

| Destinazione<br>Residenza | Parametro  | sup. netta totale<br>mq | Coeff. | Sup. netta commerciale<br>mq |
|---------------------------|------------|-------------------------|--------|------------------------------|
| Entrata                   | sup. netta | 14,79                   | 1      | 14,79                        |
| Cucina                    | sup. netta | 12,60                   | 1      | 12,60                        |
| Soggiorno                 | sup. netta | 23,89                   | 1      | 23,89                        |
| Letto                     | sup. netta | 17,85                   | 1      | 17,85                        |
| Letto                     | sup. netta | 14,02                   | 1      | 14,02                        |
| Letto                     | sup. netta | 9,70                    | 1      | 9,70                         |
| Bagno                     | sup. netta | 6,61                    | 1      | 6,61                         |
| Bagno                     | sup. netta | 4,47                    | 1      | 4,47                         |
| Ripostiglio               | sup. netta | 6,24                    | 1      | 6,24                         |
| Corridoio                 | sup. netta | 9,79                    | 1      | 9,79                         |
| Poggiolo                  | sup. netta | 6,64                    | 0,25   | 1,66                         |
| Poggiolo                  | sup. netta | 6,48                    | 0,25   | 1,62                         |
| Garage                    | sup. netta | 20,67                   | 0,50   | 10,34                        |
| <b>Totale fabbricato</b>  |            | <b>153,75</b>           |        | <b>133,58</b>                |

Di seguito si riassumono i dati della **superficie coperta e scoperta di pertinenza per quota parte** (E.U.) dell'unità in vendita:

| Destinazione                                          | Parametro      | sup. mq         | Coeff. | sup. mq         |
|-------------------------------------------------------|----------------|-----------------|--------|-----------------|
| area coperta e scoperta di pertinenza per quota parte | sup. catastale | 2.046,00        | 1      | 2.046,00        |
| <b>Totale area coperta e scoperta</b>                 |                | <b>2.046,00</b> |        | <b>2.046,00</b> |

#### Caratteristiche descrittive: FABBRICATO ABITATIVO

##### Caratteristiche strutturali:

|                     |                                                                                                                           |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Copertura           | tipologia: <b>a falde</b> , materiale: <b>strutture in latero cemento</b> , condizioni: <b>apparentemente sufficienti</b> |
| Solai               | tipologia: <b>solai in latero cemento</b> , condizioni: <b>apparentemente sufficienti</b>                                 |
| Strutture verticali | materiale: <b>muratura</b> , condizioni: <b>apparentemente sufficienti</b>                                                |

##### Componenti edilizie e costruttive:

|                 |                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Infissi esterni | tipologia: <b>ante a battente</b> , materiale: <b>legno con vetro semplice</b> , protezione: <b>avvolgibili</b> , materiale protezione: <b>pvc</b> , condizioni: <b>da manutenzionare</b> , note: - |
| Infissi interni | tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , condizioni:                                                                                                                      |



|                        |                                                                                                                                      |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Manto di copertura     | sufficienti<br>materiale: <b>tegole in cemento</b> , coibentazione: non determinabile, condizioni: <b>apparentemente sufficienti</b> |
| Pavimentazione interna | materiale: <b>piastrelle in marmo, parquet e ceramica</b> , condizioni: <b>da manutenzionare</b> ,                                   |
| Rivestimento           | ubicazione: <b>bagni e cucina</b> , materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> , condizioni: <b>da manutenzionare</b> , note: -          |

Impianti:

|           |                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elettrico | tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>da ristrutturare</b> , conformità: <b>non a norma</b>                                                                                                                 |
| Gas       | tipologia: non esistente; alimentazione: <b>gas metano</b> , rete di distribuzione: presumibilmente <b>tubi in ferro</b> , condizioni: <b>da ristrutturare</b> , conformità: <b>non a norma</b>                                               |
| Idrico    | tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>da pozzo</b> , rete di distribuzione: presumibilmente <b>tubi in ferro</b> , condizioni: <b>da ristrutturare</b> , conformità: <b>non a norma</b>                                          |
| Termico   | tipologia: <b>caldia murale</b> , alimentazione: <b>gas metano</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> , diffusori: <b>radiatori in alluminio</b> , condizioni: <b>da ristrutturare</b> , conformità: <b>non a norma</b> ; note: -. |

Costi per adeguamento impianti: **non determinabili.**

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

Prima ancora di descrivere il metodo di stima, si precisa che per la misurazione dei fabbricati si adotta il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) citato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione – 2011); con esso si definisce la superficie commerciale come somma delle superfici principali e delle superfici secondarie (ponderate); i valori unitari sono stati ottenuti con apposito rilievo dello stato di fatto utilizzando metro fisso e misuratore laser Leica Disto Classic; l'area degli edifici comprende anche la misurazione delle pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e delle pareti interne per le quali, nel caso in cui siano condivise con altre proprietà non oggetto di procedura, il relativo spessore viene computato per ½; per alcune tipologie di superficie si procede poi alla loro ponderazione secondo coefficienti specifici di volta in volta indicati (variabili da 25% per terrazze, a 5% per lastrici solari accessibili da parti comuni, a 80% per verande con finiture abitative, 10% per l'area scoperta di pertinenza esclusiva, ecc.).

A queste superfici si applicherà il valore di stima ottenuto (in via prioritaria) con il metodo estimativo basato sul "confronto di mercato" o MCA - Market Comparison Approach (laddove siano disponibili prezzi di compravendite di beni simili detti "comparabili"); solo nel caso in cui detto metodo, a giudizio dello scrivente e per mancanza di comparabili idonei, non sia considerato attendibile, si passerà al metodo del "costo di costruzione deprezzato".

I suddetti valori potranno essere oggetto di aggiustamenti che tengano conto dell'andamento di mercato (particolarmente depresso in questo periodo vista anche la notevole offerta), della comodità di accesso, della collocazione urbanistica, del grado di vetustà, del livello delle finiture, dei costi di sanatoria e per opere, e di quanto risulta in fatto e diritto.

**- Metodo del Confronto di mercato (MCA)**

Sono state reperite transazioni immobiliari recenti, vicine al bene staggito (per caratteristiche costruttive e dimensioni ma non per stato di manutenzione):

- 1) compravendita Notaio Wurzer Alessandro, Rep. 97318, anno 2022, trascritto a Este, RG/RP ---/4421, che è riferito ad un appartamento in condominio di recente edificazione;



- 2) compravendita Notaio Morena Giovanna, Rep. 25134, anno 2023, trascritto a Este RG/RP ---/1263, che è riferito ad una casa accostata.

Giudizio sui comparabili: i comparabili reperiti NON sono ritenuti idonei per la stima in oggetto perché riferiti rispettivamente ad un appartamento in condominio e ad una abitazione bifamiliare, quindi a tipologie sostanzialmente diverse da quella in oggetto.

Per tale motivo si procede con il successivo metodo di stima:

- **Metodo del Costo - di costruzione deprezzato:**

utilizzando l'applicativo del CRESME (Centro Ricerche Economiche Sociologiche e di Mercato nell'Edilizia), il costo di costruzione in zona Masi (Pd) per la tipologia in oggetto (palazzina plurifamiliare, muratura portante, rendimento energetico basso, qualità finiture migliore, due piani, senza seminterrato e sottotetto, con accessibilità a cantiere normale) è quantificato in €/mq 1.506,47; ritenendo che il valore totale nel caso della abitazione sia riferibile per il 40% ad opere murarie (di vita utile 100 anni), per il 15% ad impianti (di vita utile 25 anni) ed il restante 45% a finiture (di vita utile 30 anni), ipotizzando che non sia stata fatta manutenzione straordinaria di impianti e finiture, applicando la formula di calcolo del valore residuo dell'UEEC  $((t/n*100+20)^2/140)-2,86$ , si ottiene con questo metodo il valore di €/mq 613,37 riferito alla superficie lorda commerciale dell'abitazione.

Aree scoperte e pertinenze dei fabbricati:

si stima il valore dell'area coperta e scoperta in €/mq 40, imputando all'unità in vendita una quota proporzionale pari a 12,59% dell'ente urbano; detta incidenza è stata calcolata come proporzione delle superfici delle unità immobiliari presenti, sulla superficie totale dell'area coperta e scoperta; detta superficie è stimata pari a mq 257,62.

Stima: rimandando all'Allegato n. 12 per i dettagli della stima del bene staggito, qui si riporta il valore di €/mq 613,37 per la superficie lorda commerciale delle unità in vendita.

**8.2 Fonti di informazione:**

Operatori del settore, indagini di mercato, Tabelle O.M.I., tabelle ICI/IMU comunali, valori agricoli medi della "Commissione provinciale Espropri", esperienza professionale, costo di costruzione CRESME, utilizzo di "comparabili".

**8.3 Valutazione corpi:**

**A. Unità residenziale con garage**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione                                      | Superficie<br>Equivalent<br>(mq) | Valore Unitario<br>(€) | Valore Complessivo<br>(€) |
|---------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| unità residenziale con garage                     | 150,86                           | 613,37                 | 92533,00                  |
| Quota proporzionale di area<br>coperta e scoperta | 257,62                           | 40,00                  | 10304,8                   |
| Valore complessivo intero                         |                                  |                        | 102.837,80                |
| Valore complessivo diritto e quota                |                                  |                        | 102.837,80                |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|                                                                                                                  |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)                  | € 15.425,67 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non | € 0         |

|                                                                                                                            |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| coincide con la quota del valore:                                                                                          |            |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:                          | € 0        |
| Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (con le precisazioni del capitolo 7.1 cui si rimanda per completezza): | € 2.500,00 |

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

|                                                                                                                |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Valore immobile/quota immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ("libero"): | € 84.912,13        |
| Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto nello stato di "libero"                                              | <b>€ 84.900,00</b> |

Sebbene fascicolati separatamente integrano e fanno parte del presente Rapporto di Stima, e ad essi si rimanda per i necessari obbligatori approfondimenti, i seguenti Allegati:

- Allegato 1: Verbale di incarico, convocazione di inizio operazioni peritali, istanze
- Allegato 2: Aggiornamento della relazione ipo-catastale
- Allegato 3: Visure catastali
- Allegato 4: Estratto di mappa catastale
- Allegato 5: Planimetria catastale degli immobili
- Allegato 6: Certificato di Destinazione Urbanistica (non richiesto): si allega estratto non probante dal sito comunale
- Allegato 7: Documentazione Fotografica
- Allegato 8: Atto di provenienza
- Allegato 9: Richiesta di verifica urbanistica
- Allegato 10: Copia Pratiche urbanistiche
- Allegato 11: Altre istanze e comunicazioni: indagine presso Agenzia Entrate
- Allegato 12: Dettaglio della stima
- Allegato 13: Compact disk

Data generazione:  
31 gennaio 2024

L'Esperto alla stima  
Dott. Agr. **Gianluca Carraro**





Rovigo, data del deposito telematico

Il sottoscritto Dott. Agr. Gianluca Carraro, in qualità di perito stimatore dell'Esecuzione Immobiliare n. E.I. 140/2023 R.G.E.I. del Tribunale di Rovigo promossa da Itaca SPV S.r.l. (Avv. [REDACTED]) contro [REDACTED], con la presente

**ATTESTA**

- 1) che nella giornata di deposito telematico invia copia del Rapporto di stima del **Lotto UNICO** alle persone e con le modalità sotto indicate:

|                                                        |                                  |                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Creditore Procedente:</i><br>Itaca SPV S.r.l.       | <i>presso</i><br>Avv. [REDACTED] | Via Pec:<br>[REDACTED]                                                                                      |
| <i>Debitori Esecutati:</i><br>[REDACTED]<br>[REDACTED] | [REDACTED]                       | [REDACTED]                                                                                                  |
| <i>Custode Giudiziario:</i><br>I.V.G. Rovigo           |                                  | Via Pec:<br><a href="mailto:ivgrovigosrl@legalmail.it">ivgrovigosrl@legalmail.it</a>                        |
| <i>Edicom S.r.l.</i>                                   | C/o Tribunale di<br>Rovigo       | Via e-mail con avviso di lettura:<br><a href="mailto:info.rovigo@edicomsrl.it">info.rovigo@edicomsrl.it</a> |

- 2) che nella giornata di deposito telematico in Cancelleria invia una copia magnetica degli Allegati al Custode Giudiziario;  
3) che provvederà quanto prima e comunque entro l'udienza ex art. 569 c.p.c., a depositare in Cancelleria E.I. un originale cartaceo del Rapporto di Valutazione unitamente al fascicolo degli Allegati ed al CD.

Con osservanza.

L'Esperto alla stima  
Dott. Agr. **Gianluca Carraro**

