

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO-Asset Management Company S.P.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **125/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 31.01.2025 ore 10.15

Giudice Delle Esecuzioni: **D.ssa Rossana MARCADELLA**

Custode Giudiziario: **IVG Rovigo**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto UNICO

Esperto alla stima: Geom. Alessandro Finotelli
Codice fiscale: FNTLSN72M19H620E
Partita IVA: 01015080292
Studio in: Viale D. Piva n. 33 – 45100 Rovigo
Via Marconi n. 51/C – 35040 S. Elena (PD)
Contatto unico: 349 5708634
Email: alessandro.finotelli@gmail.com
Pec: alessandro.finotelli@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Deserto n. 120i, frazione Deserto d'Este – Este (Padova) cap. 35042

Lotto: unico – Abitazione su due piani con garage e corte pertinenziale

Categoria: Abitazione in villino [A7] con garage [C6] e cortile pertinenziale

Dati Catastali:

FABBRICATI

*

nuda proprietà per 1/2 - *

nuda proprietà per 1/2 - *

usufrutto con diritto di accrescimento 1/2 in regime di

*

Usufrutto con diritto di accrescimento 1/2 in regime di

Si precisa che il [REDACTED] è deceduto in data [REDACTED] (durante le fasi dell'attuale attività peritale) e pertanto l'attuale proprietà dei beni risulta la seguente:

*

nuda proprietà per 1/2 - *

nuda proprietà per 1/2 - *

Usufrutto per 1/1, dei beni di cui al Catasto Fabbricati elencati di seguito: a) foglio 31, particella 1166, sub. 4, indirizzo Via Deserto (*civico 120i*), piano T-1, comune Este, Sezione -, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 7, rendita € 976,10; b) foglio 31, particella 1166, sub. 2, indirizzo Via Deserto (*civico 120i*), piano T, comune Piacenza d'Adige, Sez. -, categoria C/6, classe 3, mq. 20, rendita €. 30,99. Al cortile di pertinenza è assegnato il sub. 3.

TERRENI

* **ENTE URBANO**, sezione censuaria -, foglio 31, particella 1166, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 545 Confini: Nord: mapp. 317, 377 e 378 – Est: mapp. 1016 e via Deserto – Sud: mapp. 1158, 1164 e via Adige – Ovest: mapp. 1164; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il fabbricato identificato all'Urbano.

2. Stato di possesso

Bene: Via Deserto n. 120i, frazione Deserto d'Este – Este (Padova) cap. 35042



Lotto: unico – Abitazione su due piani con garage e corte pertinenziale

Possesso: secondo quanto riferito dal [REDACTED] in sede di sopralluogo il 25.11.2024, i beni risulterebbero occupati dallo stesso soggetto, dalla [REDACTED] e dalla [REDACTED]. In relazione alla presenza di eventuali contratti, l'Agenzia delle Entrate di Este, ha fornito al sottoscritto tale dichiarazione: *"In merito alla richiesta in oggetto, presentata in data 01.08.2024, ns. prot. n. 202869, si precisa che, dalle ricerche effettuate nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, risulta ad oggi un contratto di comodato registrato presso l'Ufficio di Rovigo al n. 620 serie 2 del 2006, in cui risulta quale dante causa il [REDACTED]. La invito, pertanto, a rivolgersi all'Ufficio competente per conoscere se l'atto in questione è relativo agli immobili relativi all'esecuzione immobiliare in oggetto".* A fronte dunque di tale riscontro, lo scrivente ha contattato l'Agenzia delle Entrate di Rovigo, la quale ha indicato quanto segue: *"Dall'esame della banca dati dell'Anagrafe Tributaria in data odierna si comunica che a nome dei [REDACTED] non risultano in essere né locazioni né preliminari né comodati".*

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Deserto n. 120i, frazione Deserto d'Este – Este (Padova) cap. 35042

Lotto: unico – Abitazione su due piani con garage a corte pertinenziale

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

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Deserto n. 120i, frazione Deserto d'Este – Este (Padova) cap. 35042

Lotto: unico – Abitazione su due piani con garage e corte pertinenziale

Creditori Iscritti: AMCO-Asset Management Company spa

5. Comproprietari

Beni: Via Deserto n. 120i, frazione Deserto d'Este – Este (Padova) cap. 35042

Lotto: unico – Abitazione su due piani con garage e corte pertinenziale

Comproprietari: nessuno oltre ai soggetti eseguiti.

6. Misure Penali



Beni: Via Deserto n. 120i, frazione Deserto d'Este – Este (Padova) cap. 35042

Lotto: unico – Abitazione su due piani con garage e corte pertinenziale

Misure Penali: Non conosciute

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Deserto n. 120i, frazione Deserto d'Este – Este (Padova) cap. 35042

Lotto: unico – Abitazione su due piani con garage e corte pertinenziale

Continuità delle trascrizioni: SI. Si precisa però che, stante la recente dipartita, durante le fasi attuali dell'attività peritale, risulta mancante la volturazione catastale, inerente la cancellazione del nominativo del [REDACTED]

8. Prezzo

Bene: Via Deserto n. 120, frazione Deserto d'Este – Este (Padova) cap. 35042

Lotto: unico – Abitazione su due piani con garage e corte pertinenziale

**Prezzo del lotto unico arrotondato:
€. 137.000,00 (centotrentasettemila/00)**



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 125/2024

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei.

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

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

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

Pag. 5

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 125/2024

energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'ed dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazione 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 ificio non provvisto della

Pag. 6

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 125/2024

attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti 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, conchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle 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.



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 125/2024

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



Lotto Unico – Villetta singola su due piani con garage annesso e corte pertinenziale esclusiva

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 (manca però la volturazione catastale inerente la recente scomparsa dell'usufruttuario, [REDACTED])

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

Abitazione su due piani, con garage e corte esclusiva, il tutto sito a Este (PD)

CAP: 35042, frazione Deserto d'Este, Via Deserto n. 120i a circa 4 Km dal centro municipale

Quota e tipologia del diritto

* 1/2 nuda proprietà di [REDACTED]

* 1/2 nuda proprietà di [REDACTED]

* 1/1 usufrutto [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

* [REDACTED] nuda proprietà per 1/2 - * [REDACTED] nuda proprietà per 1/2 - *
[REDACTED] usufrutto con diritto di accrescimento 1/2 in regime di [REDACTED] - *
[REDACTED] Usufrutto con diritto di accrescimento 1/2 in regime di [REDACTED]

Si precisa che il [REDACTED] è deceduto in data [REDACTED] (durante le fasi dell'attuale attività peritale) e pertanto l'attuale proprietà dei beni risulta la seguente:



*

nuda proprietà per 1/2 - *

nuda proprietà per 1/2 - *

Usufrutto per 1/1, dei beni di cui al Catasto Fabbricati elencati di seguito: a) foglio 31, particella 1166, sub. 4, indirizzo Via Deserto (*civico 120i*), piano T-1, comune Este, Sezione -, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 7, rendita € 976,10; b) foglio 31, particella 1166, sub. 2, indirizzo Via Deserto (*civico 120i*), piano T, comune Piacenza d'Adige, Sez. -, categoria C/6, classe 3, mq. 20, rendita € 30,99. Al cortile di pertinenza è assegnato il sub. 3.

Identificato al catasto Terreni:

* **ENTE URBANO**, sezione censuaria -, foglio 31, particella 1166, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 545 Confini: Nord: mapp. 317, 377 e 378 – Est: mapp. 1016 e via Deserto – Sud: mapp. 1158, 1164 e via Adige – Ovest: mapp. 1164; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il fabbricato identificato all'Urbano.

Conformità catastale:

Durante il sopralluogo del 25.11.2024, durante il quale il [REDACTED] ha sollevato difficoltà allo svolgimento operazioni peritali, è comunque emersa una situazione che palesa talune difformità rispetto alla planimetria catastale in atti, risalente al 1987. Le difformità principali possono essere riassunte come segue: 1) conformazione del pilastro nel portico leggermente diversa e presenza di esigue spallette murarie; 2) la bussola d'ingresso al piano terra, segnata in planimetria con muratura piena continua, in loco è rappresentata da un serramento in alluminio e sono altresì presenti n. 2 pilastri di sostegno del sovrastante poggiatesta; 3) le due finestre rappresentate in planimetria nel locale cucina al piano terra, in loco sono in realtà un unico foro; 4) presente sul lato ovest una tettoia in legno sostenuta di pilastri in legno con copertura fissa; 5) presente sul medesimo versante un manufatto ad uso caminetto in muratura; 6) anche sul lato sud è presente una tettoia lignea con copertura fissa e pilastri; 7) al piano terra, l'altezza rilevata è di ml. 2,22 circa, mentre in planimetrie è indicata in ml. 2,30; 8) la finestra a sud del soggiorno al primo piano palesa dimensioni differenti rispetto a quanto rappresentato; 9) la porta di accesso alla zona del primo piano è traslata rispetto alla planimetria; 10) in generale sono presenti numerose differenze in capo all'ubicazione e dimensionamento di porte e finestre, oltre che alle spallette murarie. In considerazione dell'esiguo apporto in termini di valore delle migliorie e variazioni, oltre alla difficoltà nella loro regolarizzazione urbanistico-amministrativa (in riferimento alle tettoie e caminetto esterni), si consiglia la rimozione e messa in pristino dello stato pre-abuso. L'attuale situazione rilevata in loco, non consente di esprimere la conformità catastale del bene.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale nella frazione di Deserto.

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto in alcuni momenti della



giornata.

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

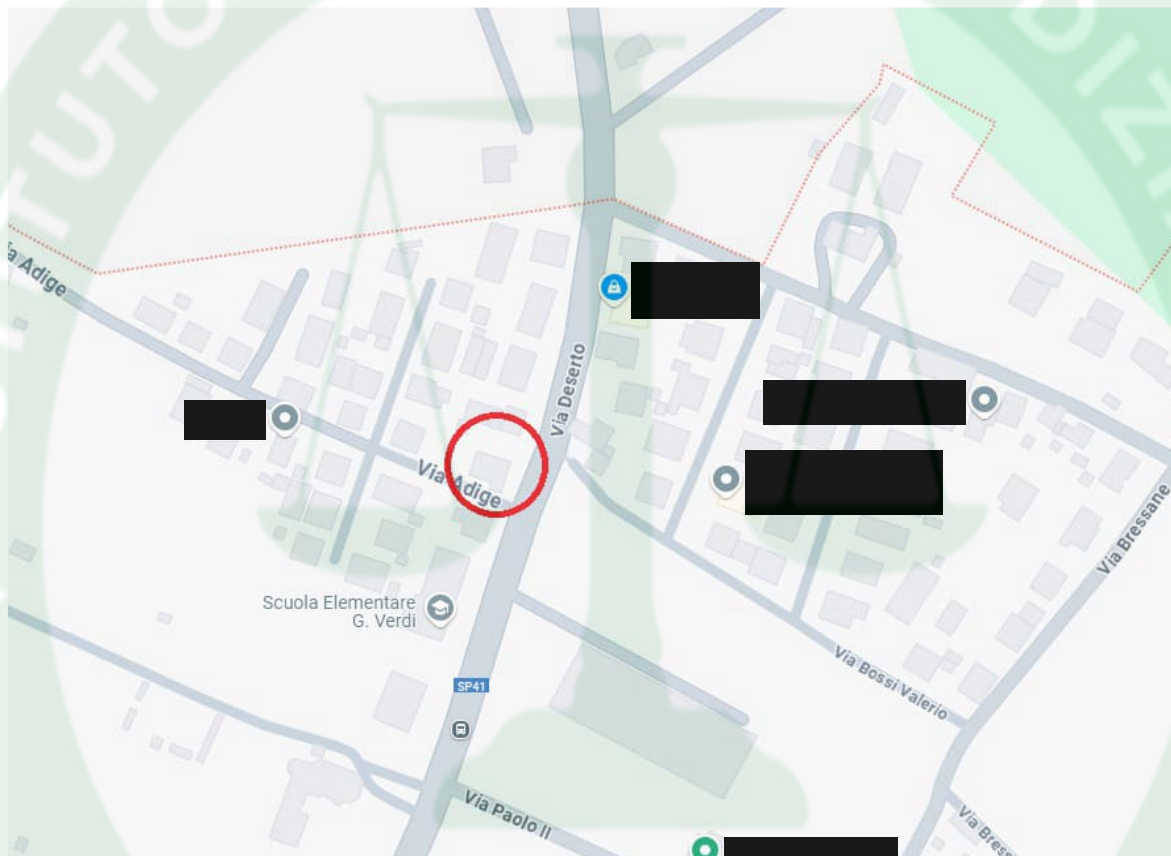
Servizi offerti dalla zona: scuole, chiesa, ambiti sportivi, attività, trasporti pubblici.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali.

Importanti centri limitrofi: Rovigo a 18 Km ed Este a 4 Km.

Attrazioni paesaggistiche: colli Euganei.

Principali collegamenti pubblici: autostrada A31 con casello di Noventa Vicentina a circa 12 Km e autostrada A13 con casello di Boara-Rovigo Nord a 12 Km.



3. STATO DI POSSESSO:

Secondo quanto riferito dal [redacted] in sede di sopralluogo il 25.11.2024, i beni risulterebbero occupati dallo stesso soggetto, dalla [redacted] e dalla [redacted]. In relazione alla presenza di eventuali contratti, l'Agenzia delle Entrate di Este, ha fornito al sottoscritto tale dichiarazione: "*In merito alla richiesta in oggetto, presentata in data 01.08.2024, ns. prot. n. 202869, si precisa che, dalle ricerche effettuate nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, risulta ad oggi un contratto di comodato registrato presso l'Ufficio di Rovigo al n. 620 serie 2 del 2006, in cui risulta quale dante causa il [redacted]. La invito, pertanto, a rivolgersi all'Ufficio competente per conoscere se l'atto in questione è relativo agli immobili relativi all'esecuzione immobiliare in oggetto*". A fronte dunque di tale riscontro, lo scrivente ha contattato l'Agenzia delle Entrate di Rovigo, la quale ha indicato quanto segue: "



Dall'esame della banca dati dell'Anagrafe Tributaria in data odierna si comunica che a nome dei

non risultano in essere né locazioni né preliminari né comodati".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non conosciute o non rilevabili.

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

Non conosciute o non rilevabili

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciute o non rilevabili

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute o non rilevabili

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di Banca CA.RI.GE. Spa-Cassa di Risparmio di Genova ed Imperia con sede a Genova contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario. Iscritta a Este il 16.09.2011 ai n.ri 4875/895 (atto notaio M. Stocco in data 08.09.2011 rep. 9583/7458). Durata 25 anni, per un importo di €. 100.000,00 di capitale ed €. 200.000,00 di somma iscritta Note: Comune Este, foglio 31, m. 1166 sub. 2-3-4 e mapp. 1016.

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione giudiziale a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma contro [REDACTED] Derivante da: ruolo e avviso di debito esecutivo. Iscritta a Este il 05.07.2018 ai n.ri 3814/525 (atto a firma dell'Agenzia delle Entrate e Riscossione con sede a Rovigo del 03.07.2018 rep. 2190/7718). Note: Comune Este, foglio 31, m. 1166 sub. 2-4 e mapp. 1016, per la quota di 1/2 di nuda proprietà in capo a [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AMCO-Asset Management Company spa con sede a Napoli contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo del 21.06.2024 rep. 1860 trascritto a Este in data 22.08.2024 ai nn. 4693/3442. Note: Comune Este, foglio 31, m. 1166, sub. 2-3-4.

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



PROCEDIMENTO

4.2.3 Altre trascrizioni:

- non rilevabili o non conosciute

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

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

4.3 Misure Penali

Non conosciute

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non conosciute

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non conosciute

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: sconosciute

Millesimi di proprietà: Non conosciuti

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica: Non riscontrata

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (nudo proprietario per 1/2), [REDACTED] (nuda proprietaria per 1/2) e [REDACTED] (usufruttuaria per 1/1) dal 29.10.2024 all'attualità, in forza di decesso dell'usufruttuario parziale [REDACTED] avvenuto il [REDACTED] al quale, ad oggi non ha avuto seguito la relativa volturazione catastale.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (nudo proprietario per 1/2), [REDACTED] (nuda proprietaria per 1/2), [REDACTED] (nudo proprietario per 1/2) e [REDACTED] (usufruttuaria per 1/1) dal 16.10.2001 al 29.10.2024, in forza di Atto di Donazione a firma del Dr. G. Di Sante del 16.10.2001 rep. 77992, trascritto ad Este in data 29.10.2001 ai n.ri 5043/3534. Note: con tale atto l [REDACTED] [REDACTED] si sono riservati l'usufrutto vitalizio generale con reciproco diritto di accrescimento. I beni oggetto di trasferimento sono identificati al foglio 31, mapp.



215 sub. 2-4 (attuale mapp. 1166 sub. 2-4) e mapp. 270 (attuale sub. 3).

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA N. 1656-1692/1985

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio L. 47/85

Per lavori: costruzione di annesso adibito a garage e apertura di accesso carraio.

Note: richiesta presentata il 30.08.1986 prot. 10607 e C.E. rilasciata il 12.10.1998.

Numero pratica: AUTORIZZAZIONE PR. 2476-1944/1966

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione costruzione edilizia

Per lavori: costruzione di una civile abitazione

Note: richiesta presentata il 04.04.1966 prot. 2476 ed Autorizzazione rilasciata il 16.05.1966. La pratica è stata chiusa con l'Abitabilità n. 956 rilasciata il 20.10.1968.

7.1 Conformità edilizia:

Immobile composto da un'abitazione di tipologia singola, da un garage, e da corte pertinenziale.

L'Ufficio Tecnico di Este, come sopra riportato, ha fornito allo scrivente perito la pratica del 1966 con la quale è stata autorizzata la costruzione dell'edificio ed il condono del 1985 (con Sanatoria rilasciata nel 1998) inerente la costruzione di un garage (di fatto censito come sgombero). La pratica di condono edilizio del 1985, riporta una planimetria catastale dell'abitazione così come si può riscontrare all'attualità, come distribuzione interna generale. Manca un passaggio evidente, tra quanto autorizzato internamente nel 1966 e quanto dichiarato nel 1985. E' verosimile che la redistribuzione interna sia stata eseguita in fase realizzativa del fabbricato (inizio lavori dichiarato il 16.05.1966 e pertanto anteriormente al 01.09.1967) e ritenuta dunque la non necessità di produrre Variante in merito. Ciò confermerebbe la mancanza di specifica regolarizzazione di dette opere nel condono del 1985, nel quale è riportata la situazione interna come realizzata ed assodata, senza procedere a regolarizzazione. Se fosse così, ma la conferma si potrebbe avere dall'Ufficio Tecnico di Este solamente in fase di presentazione di una nuova pratica edilizia in quanto gli stessi preposti tecnici atestini non forniscono indicazioni certe in tal senso senza che un documento ufficiale sia prodotto attraverso lo sportello telematico SUAP, si potrebbe intendere superata tale prospettiva problematica. In caso contrario sarebbe necessaria una SCIA a Sanatoria, ma allo stato attuale delle cose risulta assolutamente aleatorio fornire ipotesi in tal senso, senza che l'ufficio tecnico fornisca indicazioni attendibili in merito. Durante il difficoltoso sopralluogo del 25.11.2024, sono state rinvenute diverse discrasie tra lo stato di fatto e le pratiche edilizie (ed altresì le planimetrie catastali). Le difformità sono inerenti a modifiche delle forometrie di entrambe i piani, variazioni interne relative allo spostamento porte, spallette murarie ecc., alla realizzazione di accessori (n. 2 tettoie in

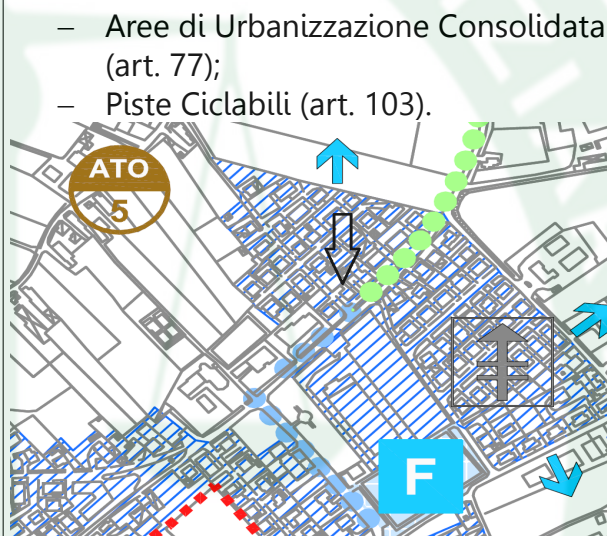


legno ed installazione di un caminetto in muratura). Come già indicato nel precedente paragrafo relativo alla "conformità catastale", lo scrivente, ritenuto esiguo l'apporto in termini di valorizzazione degli interventi e prospettando significative criticità nella regolarizzazione delle porzioni esterne in ampliamento (in quanto volumi nuovi assoggettati alle disposizioni in materia di distanze da confini e fabbricati limitrofi o finitimi, nonché alle norme tecniche di attuazione in capo alle cubature), prevede la demolizione/rimozione e messa in pristino dello stato originario. Per tale incombente, si ipotizza un importo assolutamente indicativo di circa **€. 5.000,00** (rimozione e smaltimento).

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione, accessorio e terreno agricolo

CARTA DELLE TRASFORMABILITA' DEL
COMUNE DI ESTE (Luglio 2010)



Descrizione: **Abitazione due due piani, garage, corte pertinenziale** di cui al punto **A**

La struttura portante del plesso è in muratura, intonacata e tinteggiata civile internamente ed esternamente, ma bisognevole di interventi di restauro e risanamento conservativo: al piano terra sono presenti significativi fenomeni di umidità di varia natura e genere. La copertura è a falde con manto in coppi o tegole. La pavimentazione interna è prevalentemente in gres di varie pezzature e di piastrelle in elementi marmorei (tipo pepe e sale), ivi compreso il rivestimento della scala interna gettata in opera (il cui corrimano è in legno lavorato). Internamente le porte sono in legno tamburato alcune con specchiature; I fori di finestre e porte-finestre sono protetti al piano terra da infissi in pvc con vetrocamera ed inferriate esterne, mentre al primo piano presenti ante in alluminio e vetro semplice sul fronte stradale, con avvolgibili in legno e serramenti interni in legno e vetro semplice ovunque. L'impiantistica è da verificare, con parte della stessa che si palesa "a vista". Lo stato generale di uso è manutenzione è mediocre e scadente in talune zone.

Quota e tipologia del diritto

* **1/2 nuda proprietà** di



* 1/2 nuda proprietà di

* 1/1 usufrutto

Superficie complessiva lorda di circa **mq. 192** l'abitazione, circa **mq. 13** il poggiolo, circa **mq. 23,00** lo sgombero/cantina, circa **mq. 25** il garage, circa **mq. 22** il portico e circa **mq. 400** il cortile.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle varie superfici di seguito indicati è stato desunto mediante quanto previsto dall'edizione 2015 delle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI e recepite nella IV edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e, quindi, tradotte nel "Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. Il valore di riferimento preso in considerazione dal sottoscritto è la superficie lorda comprensiva dunque di tutte le tramezzature e divisori interni sino ad uno spessore massimo di cm. 50, e di tutte le murature perimetrali con metà di quelle di confine (il tutto pertanto assimilabile alla superficie commerciale). I coefficienti di ponderazione degli accessori sono i seguenti: garage 50%, porticati e tettoie 35%, ripostigli esterni/sottotetti/accessori assimilabili a verande o tettoie chiuse o terrazzamenti 25%, cantina 60%, seminterrato o interrato 60%, giardino o corte scoperta esterna 10%, balconi 35%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale
Abitazione	superf. reale lorda (SRL)	192,00
Poggiolo	superf. reale lorda (SRL)	13,00
Portico	superf. reale lorda (SRL)	22,00
Cantina	superf. reale lorda (SRL)	23,00
Garage	superf. reale lorda (SRL)	25,00
Area di corte	superficie esterna (SEL) - calcolata	400,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore attuale di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali l'ubicazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, le peculiarità del tipo di immobile e degli altri fattori determinanti ed incidenti ai fini della stima. Il tutto finalizzato a stabilire il più probabile valore di mercato del bene che, secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna



costrizione". Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 - R.1.2) il valore di mercato è definito come segue: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:

I comparabili utilizzati dallo scrivente, sono relativi ad immobili simili come caratteristiche (cioè dello stesso segmento di mercato) a quello oggetto di valutazione ed oggetto di atti di trasferimento redatti negli ultimi 48 mesi all'incirca e sono relativi alle sole unità abitative in quanto in loco sono comunque limitatamente, ma diffusi, gli scambi a carattere residenziale. Sono in questa tabella riepilogativa riportati I calcoli parametrici utilizzati dallo scrivente al fine della scrematura e correzione del valore finale utilizzato quale base per la presente relazione peritale di stima. Si precisa per una migliore comprensione nella consultazione, che la superficie del portico presente in loco, è assimilata a quella della voce "balcone" non sussistendo una voce ad hoc.

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

Prezzo caratteristiche	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
	Atto di C/V Dr. S. Zanellato del 09.07.2021 rep. 44145 (fg. 31, m. 513 sub. 4-7 e mapp. 508, 570)	Atto di C/V Dr. C.A. Busi del 14.06.2022 rep. 32947 (fg. 31, m. 1118 sub. 11-16)	Abitazione con corte (foglio 19, m. 587 sub. 2-3)
Prezzo Totale PRZ (€).	105.000,00	98.500,00	0,00
Data DAT (mesi)	0	0	0,00



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 125/2024

Superficie principale SUP (mq.)	140,00	117,50	192,00
Balconi BAL (mq)	-	-	22,00
Terrazza TER (mq)	-	15,00	13,00
Cantina CAN (mq)	-	-	23,00
Autorimessa BOX (mq)	13,00	22,00	25,00
Altre superf. XXX (mq)	-	-	0,00
Superf. Esterna SUE (mq)	280,00	0,00	400,00
Servizi SER (n)	2	1	2
Riscald. Auton. RIA (0-1)	1	1	1,00
Riscald. Centr. RIC (0-1)	0	0	0,00
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1,00
Impianto condiz. CON (0-1)	1	1	1
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
Livello piano LIV (n)	2	2	2
Stato manutenz. esterno STME (n)	1	1	0
Stato manutenz. interno STIMI (n)	1	1	0
p (DAT)/PRZ/annuale		0,020	
p (BAL)/p (SUP)		0,300	
p (TER)/p (SUP)		0,500	
p (CAN)/p (SUP)		0,300	
p (BOX)/p (SUP)		0,500	



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 125/2024

P (SUE)	0,100
p (XXX)/p (SUP)	-
p (LIV)/PRZ	-
Rapporto complementare area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area edificabile (€/mq)	0,000
Costo interventi di manutenzione esterna (€.)	0,000
Costo interventi di manutenzione interna (€.)	0,000

CALCOLO DEL COSTO DEPREZZATO DELL'IMPIANTISTICA PRESENTE

VOCE – Servizi

COSTO (€)	10.000,00
VETUSTA' (t)	30
VITA ATTESA (n)	0
COSTO DEPREZZATO (€)	0

VOCE – Riscaldamento autonomo

COSTO (€)	18.000,00
VETUSTA' (t)	30
VITA ATTESA (n)	0
COSTO DEPREZZATO (€)	0

VOCE – Impianto elettrico

COSTO (€)	5.000,00
VETUSTA' (t)	25
VITA ATTESA (n)	0
COSTO DEPREZZATO (€)	0

VOCE – Impianto di condizionamento

COSTO (€)	3.500,00
VETUSTA' (t)	15
VITA ATTESA (n)	0
COSTO DEPREZZATO (€)	0

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

COMPARABILE A (SUP) – mq. Commerc.	174,50
COMPARABILE B (SUP) – mq. Commerc.	136,00
SUBJECT (SUP) – mq. Commerc.	264,50

CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 125/2024

COMPARABILE A – PREZZO MEDIO €.	601,72
COMPARABILE B - PREZZO MEDIO €.	724,26
PREZZO MARGINALE SUP. PRINCIP. €. (pSUP)	601,72

PREZZO MARGINALE	p (...) RIF.COMP. A	p (...) RIF.COMP. B
p (DAT) (€/mese)	175,00	164,17
p (SUP) (€/mq)	601,72	601,72
p (BAL) (€/mq)	180,52	180,52
p (TER)/p(SUP) (€/mq)	300,86	300,86
p (CAN)/p(SUP) (€/mq)	180,52	180,52
p (BOX)/p(SUP) (€/mq)	300,86	300,86
p (XXX)/p(SUP)	-	0,00
p (SUE) (€/mq)	60,17	60,17
p (SER) (€)	0,00	0,00
p (RIA) (€)	0,00	0,00
p (RIC) (€)	0	0,00
p (ELE) (€)	0	0,00
p (CON) (€)	0	0,00
p (IMP) (€)	0	0,00
p (LIV) (€)	0	0,00
p (STMe) (€)	0	0,00
p (STMi) (€)	0	0,00

NOTE SULLA VALUTAZIONE DEI PREZZI MARGINALI

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

- *il principio di sostituzione*, asserisce che un soggetto è disposto a pagare per un bene, indifferentemente: a) il prezzo di mercato; o b) una somma pari al costo per produrre un bene identico; o c) il prezzo di mercato o il costo per produrre un bene di pari utilità funzionale.



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 125/2024

- *Il principio di complementarità*, per il quale il valore di una parte di bene complesso è stimato nella misura dell'aumento di valore del tutto quando si unisce al bene composito, oppure della diminuzione di valore in caso in cui si sottrae.

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

TABELLA DI VALUTAZIONE

PREZZO/CARATTERIST.	COMPARABILE A	COMPARABILE B
PRZ (€)	105.000,00	98.500,00
DAT (€)	0	0,00
SUP (€)	31.289,44	44.828,14
BAL (€)	3.971,44	3.971,44
TER (€)	3.911,18	-601,72
CAN (€)	4.151,96	4.151,96
BOX (€)	3.610,32	300,86
XXX (€)	0	0,00
SUE (€)	7.220,40	24.068,00
SER (€)	0,00	0,00
RIA (€)	0,00	0,00
RIC (€)	0,00	0,00
ELE (€)	0,00	0,00
CON (€)	0,00	0,00
IMP (€)	0,00	0,00
LIV (€)	0,00	0,00
STMe (€)	0,00	0,00
STMi (€)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	159.154,74	175.218,68

VALORE DI STIMA (reconciliation) – Media ponderata o Valore Atteso: **€. 167.186,71**



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA FINALE DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate-Territorio di Padova (ex catasto); Agenzia delle Entrate (ex Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Este; Agenzia delle Entrate (ex Registro) di Este; Ufficio tecnico di Este; indagini presso siti web accreditati per ricerca comparabili (nello specifico *Stimatrixcity*)

8.3 Valutazione corpi:

A. COMPLESSO RESIDENZIALE CON TERRENO AGRICOLO

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie totale lorda</i>	
Abitazione, garage e corte esclusiva	mq. 675,00	€ 167.186,71

8.4 Adeguamenti e correzioni finali della stima:

Riduzione del valore del 18% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali/gestionali insolute al biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.), oltre ad imprevisti non risultanti in relazione, gravami e/o asservimenti, ovvero vincoli non presenti alla data di deposito della presente perizia di stima:

€ 25.078,01

8.5 Prezzo epurato del lotto unico:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 142.108,70

8.6 Spese di regolarizzazione inerenti la messa in pristino della situazione originaria (indicative)

€ 5.000,00

**PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO AD € 137.000,00
(centotrentasettemila/00)**



Data generazione: 23.12.2024

Allegati:

- documentazione ipotecaria aggiornata (visure Conservatoria);
- documentazione catastale aggiornata (visure, estratto di mappa, planimetrie);
- documentazione urbanistica (pratiche edilizie, elaborati grafici);
- comunicazioni Agenzia delle Entrate di Este e di Rovigo;
- documentazione fotografica;
- prospetto riassuntivo.



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

Geom. Alessandro Finotelli

