

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

n. Gen. Rep. **137/2024**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c. : **14.02.2025 ore 10.45**

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 1 e 2

Esperto alla stima:
Geom. **Serena Zerbinati**
Studio in: Via G. Verdi 159 - 45024 Fiesso Umbertiano
Codice fiscale: ZRBSRN74L47D577J - Partita IVA:01147760290
email: zerbinatiserena@libero.it P.e.c. serena.zerbinati@geopec.it
Telefono e fax: 0425 754545

QUESITO

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 Ediservicesrl (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 Ediservicesrl (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 Ediservicesrl, 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) **PROVEDA** 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.

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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;
- d) Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la 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 ci 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 e altre trascrizioni pregiudizievoli
- Diffformità urbanistico edilizie
- Diffformità 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 ci anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/certificazione.
- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)
- La valutazione complessiva dei beni secondo le prescrizioni dell'art.568 c.p.c. come novellato dal d.l.83/2015, 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 di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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 le 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 Febbraio 1985 n.47 ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica 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 alcuni dei suddetti titoli;
- L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse 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 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 Ediservicesrl 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 trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente 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 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente.

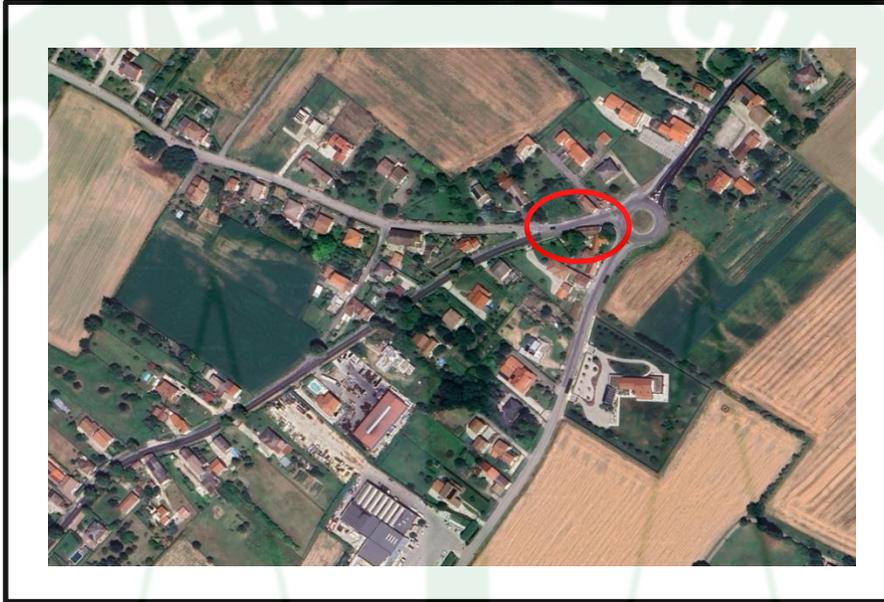
Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento.

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.

In premessa si precisa che con provvedimento del 28/10/2023 lo scrivente è stato autorizzato a predisporre il presente elaborato con stima dell'immobile *ab externo*.

Beni in **Ospedaletto Euganeo (Padova)**
Via Peagnola n.38

Lotto: 001



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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione di tipo popolare (A/4) situata in via Peagnola n.38 con adiacenti accessori abitativi.

Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Altri intestatari

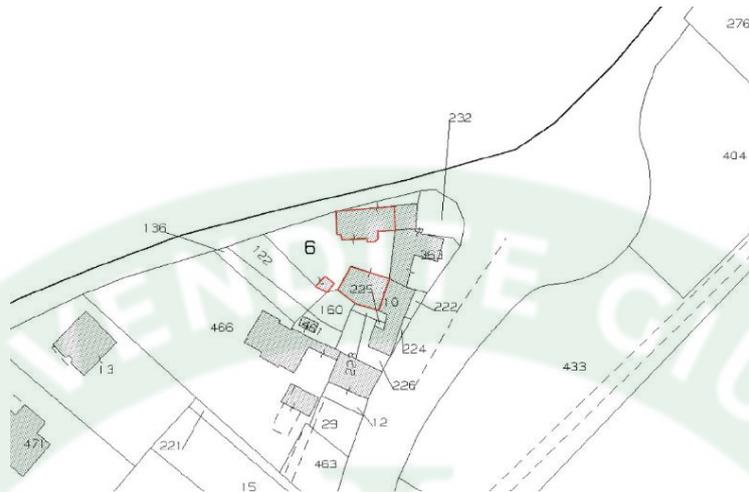
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: (All. n.ri 1,2,3)

Comune di Ospedaletto Euganeo

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



- fg.17, mapp.6, sub.1 Via Peagnola n.20, p.T-1, cat. A/4, cl.2, cons.7,5 vani, sup.262 mq., rendita € 379,60

Derivante da:

- Variazione del 23/11/2015 Pratica n. PD0218616 in atti dal 23/11/2015 aggiornamento planimetrico (n.133327.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 20/09/1996 in atti dal 24/07/1999 ampliamento (n. 9570.1/1996)
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Identificato al catasto Terreni:

Comune/C.rio di Ospedaletto Euganeo

Intestazione:

Area di enti urbani e promiscui

- fg.17, mapp.6, qualità E.U., sup. cat. are 06.14

Derivante da:

- Tipo Mappale del 29/09/2003 Pratica n. 3096U in atti dal 29/09/2003 (n. 25222.1/2003)
- Impianto meccanografico del 01/03/1971

Con utilità comune censite al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale n.6 sub.3 B.C.N.C. (cortile) comune ai sub.1 e 4

Confini per l'intero lotto:

N – Via Peagnola

E – mappale n.ri 10 e 363

S – mappali n.ri160 e 228

O - mappale n.122

Alla data del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** l'immobile risultava censito con la medesima identificazione attuale, sia al C.T. che al C.F.

Dagli accertamenti eseguiti, si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene acquisito dalla presente procedura esecutiva, con le risultanze catastali, del servizio di pubblicità immobiliare e dello stato di fatto, per ciò che riguarda la toponomastica la destinazione d'uso e l'individuazione. Per quanto riguarda la consistenza catastale non avendo eseguito sopralluogo all'interno dell'immobile non si è in grado di asserire la corrispondenza con tale parametro.

Conformità catastale:

Vista la pericolosità in cui desta il fabbricato lo scrivente è stato autorizzato a presentare il presente elaborato con stima *ab externo* pertanto non si è in grado di valutare se internamente l'immobile risulta conforme con quanto riportato nella planimetria catastale reperita presso i competenti uffici ma da un'analisi tra quanto rilevato in sede di sopralluogo nella facciata principale prospiciente la via pubblica e quanto riportato sulla planimetria catastale le forometrie non corrispondono.

Si precisa, inoltre, che eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'intero lotto, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente rettifiche dall'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari confinanti.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato abitativo a due piani del tipo in linea composto da abitazione ed adiacenti accessori adibiti a cantina e ripostiglio in Provincia di Padova, Comune di Ospedaletto Euganeo, Via Peagnola n.38.

Caratteristiche zona:	Periferica
Area urbanistica:	residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti.
Servizi presenti nella zona:	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona:	Tutti i principali servizi si trovano nel centro abitato di Ospedaletto Euganeo che dista circa Km.3,00
Principali collegamenti pubblici:	A31 Autostrada della Valdastico Km.5,00 circa, SP 15 Km.0,20 Autobus di linea Km.0,50

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'abitazione risultava libera.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (all. n.4)

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* con aggiornamento del 07/01/2025, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova -Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Este, non risultano domande giudiziali né altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto riportate

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuno

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria

A favore di **UNICREDIT, SOCIETA' PER AZIONI**

contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo ipoteca €.90.000,00 Importo capitale: €.60.000,00

A rogito Notaio Busi Carlo Alberto di Padova in data 22/04/2011 ai nn.19905/10768 iscritto a Este (PD) in data 11/05/2011 ai nn. R.G.2495 – R.P.488

La presente formalità è stata iscritta a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all'esecutato.

- Ipoteca giudiziale

A favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO EUGANEA DI OSPEDALETTO EUGANEO SOC. COOP.**

contro **XXXXXXXXXXXXXXXX e altro soggetto non esecutato**

Derivante da decreto ingiuntivo

Importo ipoteca €.500.000,00 Importo capitale: €.467.554,34

a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova in data 18/04/2013 ai nn.3824/2013 iscritto a Este (PD) in data 24/04/2013 ai nn. R.G.2256 – R.P.297

La presente formalità è stata iscritta anche a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all'esecutato.

- Ipoteca giudiziale

A favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARTURA SOC. COOP.**

contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Derivante da decreto ingiuntivo

Importo ipoteca €.275.109,72 Importo capitale: €.275.109,72

a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 18/01/2014 ai nn.3600/13 iscritto a Este (PD) in data 31/01/2014 ai nn. R.G.441 – R.P.53

La presente formalità è stata iscritta anche a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all'esecutato.

- Ipoteca giudiziale

A favore di **BANCA CARIGE ITALIA S.P.A.**

contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e altro soggetto non eseguito**

Derivante da decreto ingiuntivo

Importo ipoteca €.140.000,00 Importo capitale: €.113.893,77

a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova in data 27/02/2014 ai nn.978/2014 iscritto a Este (PD) in data 29/04/2014 ai nn. R.G.1809 – R.P.243

La presente formalità è stata iscritta anche a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all'esecutato.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

a favore di **UNICREDIT S.P.A.**

contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Derivante da verbale di pignoramento immobili

a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 08/08/2016 ai nn.2806/2016 trascritto a Este in data 14/09/2016 ai nn. R.G.4345 – R.P.2994;

La formalità è stata trascritta a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all'esecutato.

- Pignoramento

a favore di **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Derivante da verbale di pignoramento immobili

a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Teramo in data 04/07/2024 ai nn.2455 trascritto a Este in data 18/07/2024 ai nn. R.G.3940 – R.P.2898;

La formalità è stata trascritta anche a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all'esecutato.

4.3 Misure Penali

Dato non conosciuto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Nessuna

Millesimi di proprietà:

Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica

non presente

Indice di prestazione energetica:

Non specificato

Note Indice di prestazione energetica:

Non specificato

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

Non specificato

Avvertenze ulteriori:

Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (all. n.5)

In premessa si precisa che sul bene pignorato non risultano esservi diritti reali di godimento a favore di terzi (esclusi quelli di natura condominiale) e nemmeno vincoli di diritto pubblico, se non quelli derivanti da P.R.G. vigente.

Titolare/Proprietario:

XXXXXXXXXXXXXX

dal 08/02/1999 al 01/04/2000

In forza di atto denuncia di successione in morte della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Titolare/Proprietario:

XXXXXXXXXXXXXX

dal 01/04/2000 (ante ventennio) al 22/04/2011

In forza di atto denuncia di successione testamentaria in morte della XXXXXXXXXXXXXXXX denuncia registrata a Pianerolo in data 19/09/2000 al nr.81 vol.835 e trascritta a Este il 23/08/2003 ai n.ri 5483/3740 per la quale è stata trascritta a Este accettazione di eredità in data 11/11/2008 ai n.ri 6880/4354

Titolare/Proprietario:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Prop. per 1/1

dal 22/04/2011 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Alberto Busi di Padova in data 22/04/2011 ai nn.19904/10767, registrato a Padova il 09/05/2011 n.7635 serie 1T, trascritto a Este in data 11/05/2011, ai nn. R.G.2494 – R.P.1614.

Con il presente atto l'esecutato acquista i beni oggi pignorati dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

7. PRATICHE EDILIZIE: (all. n.6)

Presso il Comune di Ospedaletto Euganeo non è stato reperito alcun titolo abilitativo riguardante l'immobile pignorato unica pratica reperita risulta essere la n.75/85 del 02/09/1985 inerente costruzione di recinzione.

7.1 Conformità edilizia:

Vista la pericolosità in cui desta il fabbricato del presente lotto, con provvedimento del 28/10/2024, lo scrivente è stato autorizzato a presentare il presente elaborato con stima *ab externo* pertanto non si è in grado di dichiarare la conformità edilizia.

Si precisare che non avendo reperito provvedimenti autorizzativi inerenti il fabbricato oggetto della presente relazione l'eventuale conformità dovrà essere valutata prendendo a riferimento la planimetria catastale.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi Zona omogenea: Zona Agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

A seguito del sopralluogo effettuato ed in base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ospedaletto Euganeo, non sembrano emergere osservazioni o pregiudiziali in merito alla liceità urbanistica dell'immobile acquisito dalla procedura esecutiva, da ritenersi pertanto sostanzialmente legittimo.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione:
 Fabbricato residenziale con adiacenti locali accessori **(All. n.7)**

Fabbricato Residenziale

Trattasi di una porzione di fabbricato residenziale in linea a due piani con accessorio staccato adibito a cantina il tutto su un lotto di terreno promiscuo con prospetto principale direttamente su strada comunale.

Lo stato dell'immobile è molto precario sotto l'aspetto strutturale, motivo per il quale non è stato possibile accedere. L'ubicazione è in zona periferica del comune di Ospedaletto Euganeo.

Consistenza

Il fabbricato residenziale, rilevato dalle planimetrie catastali in quanto non è stato possibile accedere per i motivi sopra menzionati, è composto da un piano terra con ingresso, cucina, ripostiglio, secchiaio, w.c. e scala per accedere al primo piano dove vi sono due stanze letto, un corridoio, un ripostiglio ed un bagno, il tutto con altezze dei singoli vani di circa ml.2.50. La consistenza lorda è pari a circa mq.196 sui due piani.

L'accessorio, sempre rilevato dalle planimetrie catastali in quanto inaccessibile, è composto da due locali al piano terra ed un locale al primo piano più un piccolo pollaio staccato. Il tutto per una consistenza di circa mq.146 sui due piani.

Caratteristiche

Tutti i fabbricati sono costruiti con le caratteristiche della normale edilizia abitativa con murature in laterizio intonacate e tinteggiate, solai, soffitti e copertura a falde con manto di copertura in cotto, le finestre sono con scuti a battente in legno. Il tutto in pessime condizioni manutentive e con evidenti segni di cedimento strutturale e di umidità. Non è stato possibile accedere ai locali per motivi di sicurezza sia statica che igienico-sanitaria. I fabbricati necessitano di un radicale intervento di ristrutturazione edilizia.

L'intero fabbricato è sprovvisto dei certificati di conformità previsti dalla L.46/90 e successive modifiche ed integrazioni, come pure dell'attestato di certificazione energetica.-

CALCOLO CONSISTENZA

Destinazione	Parametro	Sup.reale	Coefficiente	Sup. equivalente
Abitazione principale	sup esterna lorda	196,00	1,00	196,00
Granaio	sup esterna lorda	50,00	0,50	25,00
Cantina -Rip.	sup esterna lorda	88,00	0,30	26,40
Fienile	sup esterna lorda	47,00	0,30	14,10
Pollaio	sup esterna lorda	10,00	0,30	3,00
		391,00		264,45
Lotto di terreno	sup catastale	614,00		614,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Dato il caso in esame il procedimento seguito per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile, è quello di stima a costo di ricostruzione vetustato.

Detto procedimento determina il valore di mercato di un immobile edificato sommando il valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. L'impiego di detto procedimento, trova riscontro nella stima di edifici, di equipaggiamenti e di attrezzature destinati a finalità strumentali, per i quali si può fare astrazione dai rapporti di complementarità con il terreno e dal coordinamento dell'attività dell'impresa.

Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano la stima del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento.

La valutazione dell'area è attuata con il metodo del confronto diretto sintetico-comparativo, legata alla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e dei prezzi di mercato, la determinazione del costo di ricostruzione a nuovo tramite la conoscenza dei prezzi di mercato negli appalti, la stima del deprezzamento maturato (riguardante il deperimento fisico-funzionale della costruzione), invece, è stata determinata come somma delle quote annue costanti di ammortamento maturate fino alla data della stima.

Fabbricati

Per quanto riguarda i prezzi di mercato negli appalti, per immobili in corso di costruzione aventi medesime caratteristiche, finiture ed impiantistica di quello in oggetto, è stato definito il parametro unitario a metro quadrato pari ad €.900,00 a metro quadrato.

Ai fini della determinazione del valore di ricostruzione vetustato dell'immobile nello stato in cui si trova, il suddetto valore a metro cubo è stato debitamente rapportato proporzionalmente all'entità delle opere che risultano essere state eseguite fino ad ora.

Con tali parametri unitari, è stato determinato il valore di ricostruzione dello stato di fatto sopra riportato.

Sulla scorta del valore così determinato, sono stati determinati poi i costi accessori come riportati nella tabella **(TAB.3)**, riportando:

- per gli oneri urbanizzazione quelli effettivamente sostenuti;
- per le spese tecniche ed oneri finanziari le percentuali sotto indicate applicate alla reale entità dei lavori fino ad ora svolti
- per le spese di allacciamenti ed utile di impresa alcun importo, poiché gli immobili non risultano essere finiti.

Il valore complessivo del costo di costruzione dello stato di fatto, indicato in tabella **(TAB.2)**, è stato poi suddiviso, in tabella **(TAB.4)**, per le tipologie di interventi che formano il costo di costruzione complessivo, calcolando su detti importi il ribasso dovuto per deprezzamento fisico ed obsolescenza funzionale (non eliminabili)

Nella tabella finale è stato calcolato il valore di stima derivante dalla sommatoria dei parametri determinati nelle tabelle precedenti, considerando anche il deprezzamento per obsolescenza fisica eliminabile ed obsolescenza funzionale eliminabile.

8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, conoscenze personali del valutatore.

8.3 Valutazione corpi:

Per il procedimento di stima si veda l'allegato n.8

Destinazione	Parametro	Sup.reale	Coefficiente	Sup. equivalente
Abitazione principale	sup esterna lorda	196,00	1,00	196,00
Granaio	sup esterna lorda	50,00	0,50	25,00
Cantina -Rip.	sup esterna lorda	88,00	0,30	26,40
Fienile	sup esterna lorda	47,00	0,30	14,10
Pollaio	sup esterna lorda	10,00	0,30	3,00
		391,00		264,45
Lotto di terreno	sup catastale	614,00		614,00
Valore di mercato				€ 24.000,00

Valore corpo € 24.000,00

Valore complessivo intero € 24.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 3.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 20.400,00
Valore immobile arrotondato per difetto:	€ 20.000,00

Allegati

1. estratto di mappa
2. tabulati di visura C.T. e C.F.
3. planimetria catastale ed elaborato planimetrico
4. visure Ufficio Pubblicità Immobiliare di Este
5. atto di provenienza
6. pratiche edilizie
7. documentazione fotografica
8. Metodo di stima e valore immobile

Fiesso Umbertiano 15.01.2025

L'Esperto alla stima
Geom. **Serena Zerbinati**
Firma apposta digitalmente