

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **228/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-11-2025

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - complesso
Abitazione- vari Garage-Rip.

Esperto alla stima: Geom. Roberto Areggi
Codice fiscale: RGGRR65P01G836J
Studio in: Pontecchio Polesine
Telefono: 3474311624
Fax:
Email: studioareggi@libero.it
Pec: roberto.areggi@geopec.it

PERIZIA MODIFICATA DEL 10/10/2025



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cuoro, 133 - Stanghella (PD) - 35048

Lotto: 001 - complesso Abitazione-5 Garage

Corpo: Abitazione rudere

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

1. [REDACTED], Diritto di: Proprieta' per 9/36 in regime di [REDACTED]

2. [REDACTED], Diritto di: Proprieta' per 18/36 Regime: [REDACTED]

3. [REDACTED], Diritto di: Proprieta' per 9/36 in regime di [REDACTED]

***foglio 2, particella 102, subalterno 2**, indirizzo Via Cuoro 133, piano t-1, comune STANGHELLA, categoria A/3, classe 1, consistenza 5.5 vani, superficie 134, rendita € 312.46

***foglio 2, particella 102, subalterno 3**, indirizzo via Cuoro 133, piano T, comune STANGHELLA, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 MQ, superficie 16, rendita € 28.10

Corpo: Garage a blocco composto di 3 posti auto

Categoria: Garage o autorimessa [G]

1. [REDACTED], Diritto di: Proprieta' per 9/36 in regime di [REDACTED]

2. [REDACTED], Diritto di: Proprieta' per 18/36 Regime: [REDACTED]

3. [REDACTED], Diritto di: Proprieta' per 9/36 in regime di [REDACTED]

***foglio 2, particella 414, subalterno 2**, indirizzo via Cuoro 132, piano T, comune STANGHELLA, categoria C/6, classe 1, consistenza 26, superficie 27, rendita € 46.65

***foglio 2, particella 414, subalterno 3**, indirizzo via Cuoro 132, piano T, comune STANGHELLA, categoria C/6, classe 1, consistenza 25, superficie 26, rendita € 43.90

***foglio 2, particella 414, subalterno 4**, indirizzo via Cuoro 132, piano T, comune STANGHELLA, categoria C/6, classe 1, consistenza 20, superficie 20, rendita € 35.12

Corpo: Garage + rip

Categoria: Garage o autorimessa [G]

1. [REDACTED], Diritto di: Proprieta' per 9/36 in regime di [REDACTED]

2. [REDACTED], Diritto di: Proprieta' per 18/36 Regime: [REDACTED]

3. [REDACTED], Diritto di: Proprieta' per 9/36 in regime di [REDACTED]

***foglio 2, particella 415**, indirizzo via Cuoro 132, piano T, comune STANGHELLA, categoria C/6, classe 1, consistenza 55, superficie 46, rendita € 96.58



2. Stato di possesso

Bene: Via Cuoro, 133 - Stanghella (PD) - 35048

Lotto: 001 - complesso Abitazione-5 Garage

Corpo: Abitazione rudere

Possesso: LIBERO

Corpo: Garage a blocco composto di 3 posti auto

Possesso: LIBERO

Corpo: Garage + rip

Possesso: LIBERO (UTILIZZATO DAI COMPROPRIETARI)

Altro comproprietari: [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cuoro, 133 - Stanghella (PD) - 35048

Lotto: 001 - complesso Abitazione-5 Garage

Corpo: Abitazione rudere

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: PARTE

Corpo: Garage a blocco composto di 3 posti auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Garage + rip

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cuoro, 133 - Stanghella (PD) - 35048

Lotto: 001 - complesso Abitazione-5 Garage

Corpo: Abitazione rudere

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Intervenuti:

[REDACTED] dal 06/02/2025

5. Comproprietari

Beni: Via Cuoro, 133 - Stanghella (PD) - 35048

Lotto: 001 - complesso Abitazione-5 Garage

Corpo: Abitazione rudere

Comproprietari: [REDACTED]

Corpo: Garage a blocco composto di 3 posti auto

Comproprietari: [REDACTED]

Corpo: Garage + rip

Comproprietari: [REDACTED]

6. Misure Penali



Bene: Via Cuoro, 133 - Stanghella (PD) - 35048

Lotto: 001 - complesso Abitazione-5 Garage

Corpo: Abitazione rudere

Misure Penali: NO specificato

Corpo: Garage a blocco composto di 3 posti auto

Misure Penali: Non specificato

Corpo: Garage + rip

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cuoro, 133 - Stanghella (PD) - 35048

Lotto: 001 - complesso Abitazione-5 Garage

Corpo: Abitazione rudere

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Garage a blocco composto di 3 posti auto

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: Garage + rip

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Cuoro, 133 - Stanghella (PD) - 35048

Lotto: 001 - complesso Abitazione-5 Garage

Valore totale del bene €. 62.000,00

VALORE DELLA QUOTA IN ESECUZIONE per 1/ 2 pari a €. 31.000,00



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

1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell' inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune 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 precedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La



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

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

quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, 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. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli



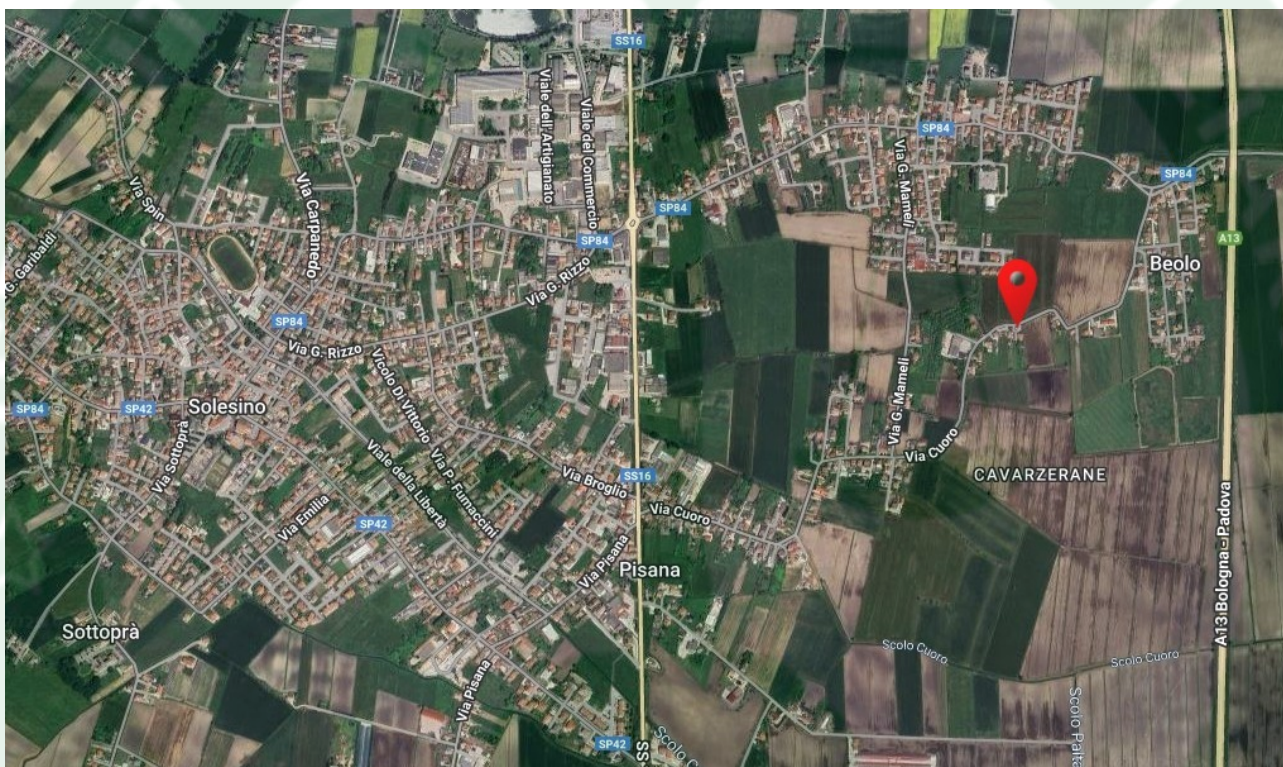
Beni in **Stanghella (PD)**
Località/Frazione
Via Cuoro, 133

Lotto: 001 - complesso Abitazione-5 Garage

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Identificativo corpo: Abitazione rudere.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cuoro, 133**

Note: il fabbricato risulta disabitato e pericolante da anni

Quota e tipologia del diritto**18/36 di [REDACTED] - Piena proprietà**Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

1. [REDACTED] Diritto

di: Proprieta' per 9/36 in regime di [REDACTED]

2. [REDACTED] Diritto di:

Proprieta' per 18/36 Regime: [REDACTED]

3. [REDACTED] Diritto di:

Proprieta' per 9/36 in regime di [REDACTED]

* **foglio 2, particella 102, subalterno 2**, indirizzo Via Cuoro 133, piano t-1, comune STANGHELLA, categoria A/3, classe 1, consistenza 5.5 vani, superficie 134, rendita € 312.46Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/04/2021 Pratica n. PD0031429 in atti dal 06/04/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13131.1/2021)Confini: Lato Nord con Via Cuoro, Lato Est mappale 34, a Sud con mappale 288 ad Ovest con mappale 415 della stessa proprietà e d esecuzione immobiliare 228/2024**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

1. [REDACTED] Diritto

di: Proprieta' per 9/36 in regime di [REDACTED]

2. [REDACTED] Diritto di:

Proprieta' per 18/36 Regime: [REDACTED]

3. [REDACTED] Diritto di:

Proprieta' per 9/36 in regime di [REDACTED]

* **foglio 2, particella 102, subalterno 3**, indirizzo via Cuoro 133, piano T, comune STANGHELLA, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 MQ, superficie 16, rendita € 28.10Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/04/2021 Pratica n. PD0031429 in atti dal 06/04/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.13131.1/2021)Confini: vedi confini del mappale 102 sub 2

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Garage a blocco composto di 3 posti auto.**Garage o autorimessa [G] sito in Via Cuoro, 133**

Note: Si tratta della descrizione del mappale 414 in cui sono ricompresi 2 garage, un posto auto ed un ripostiglio a servizio degli stessi su fabbricati molto semplici in legno e lamiera

Quota e tipologia del diritto**18/36 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

1. [REDACTED], Diritto di: Proprietà per 9/36 in regime di [REDACTED]
2. [REDACTED], Diritto di: Proprietà per 18/36 Regime: [REDACTED]
3. [REDACTED], Diritto di: Proprietà per 9/36 in regime di [REDACTED]

* **foglio 2, particella 414, subalterno 2**, indirizzo via Cuoro 132, piano T, comune STANGHELLA, categoria C/6, classe 1, consistenza 26, superficie 27, rendita € 46.65

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/09/2006 Pratica n. PD0184188 in atti dal 07/09/2006 VARIAZIONE

Confini: -vedi lotto sub 4 raccoglie il sedime di confine dal mappale 414.

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

1. [REDACTED], Diritto di: Proprietà per 9/36 in regime di [REDACTED]
2. [REDACTED], Diritto di: Proprietà per 18/36 Regime: [REDACTED]
3. [REDACTED], Diritto di: Proprietà per 9/36 in regime di [REDACTED]

* **foglio 2, particella 414, subalterno 3**, indirizzo via Cuoro 132, piano T, comune STANGHELLA, categoria C/6, classe 1, consistenza 25, superficie 26, rendita € 43.90

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/09/2006 Pratica n. PD0184188 in atti dal 07/09/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49145.1/2006)

Confini: -vedi lotto sub 4 raccoglie il sedime di confine dal mappale 414.

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

1. [REDACTED], Diritto di: Proprietà per 9/36 in regime di [REDACTED]
2. [REDACTED], Diritto di: Proprietà per 18/36 Regime: [REDACTED]
3. [REDACTED], Diritto di: Proprietà per 9/36 in regime di [REDACTED]

* **foglio 2, particella 414, subalterno 4**, indirizzo via Cuoro 132, piano T, comune STANGHELLA, categoria C/6, classe 1, consistenza 20, superficie 20, rendita € 35.12

Derivante da: VARIAZIONE del 19/05/2016 Pratica n. PD0086477 in atti dal 19/05/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 36641.1/2016)

Confini: INTERO LOTTO CONFINA A Nord con mappale 288, Ad Est con mappale 34, A Sud con mappale 177 ad Ovest con mappale 415 paste della stessa EI 228/2024

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: Garage + rip.

Garage o autorimessa [G] sito in Via Cuoro, 133

Quota e tipologia del diritto

18/36 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1. [REDACTED], Diritto

di: Proprieta' per 9/36 in regime di [REDACTED]

2. [REDACTED], Diritto di:

Proprieta' per 18/36 Regime: [REDACTED]

3. [REDACTED], Diritto di:

Proprieta' per 9/36 in regime di [REDACTED]

* **foglio 2, particella 415**, indirizzo via Cuoro 132, piano T, comune STANGHELLA, categoria C/6, classe 1, consistenza 55, superficie 46, rendita € 96.58

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: A Nord Via Cuoro, a Este Mappali 102 e 414 oggetto stessa EI 228/2024 + Mappale 288, ad SUD/Ovest e Ovest mappali 162 e 439

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona agricola posta lungo strada comunale, provvista di opere di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione rudere

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Stanghella (PD), Via Cuoro, 133

LIBERO

Identificativo corpo: Garage a blocco composto di 3 posti auto

Garage o autorimessa [G] sito in Stanghella (PD), Via Cuoro, 133

LIBERO



Identificativo corpo: Garage + rip

**Garage o autorimessa [G] sito in Stanghella (PD), Via Cuoro, 133
LIBERO (UTILIZZATO DAI COMPROPRIETARI)**

Altro comproprietari [REDACTED]

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:

- A favore del lotti limitrofi contro Lotti esegutati e reciproco; Derivante da: ATTO VOLONTARIO ; A rogito di NOT MELE in data 22/10/1988 ai nn. 44045 iscritto/trascritto a ESTE in data 16/11/1988 ai nn. 4687/3597; Rettifiche Trascrizione presentata il 21/10/2003 Servizio di P.I. di ESTE Registro particolare n. 4348 Registro generale n. 6612 Tipo di atto: 9112 - COMPRAVENDITA IL FABBRICATO DI CUI AI MAPPALI 102 SUB 2, 102 SUB 3 E 102 SUB 1 E' STATO DENUNCIATO ALL'UTE DI PADOVA IL 19 LUGLIO 1989, PROT. N. 7316 ED E' INSISTENTE SULL'AREA CENSITA AL N.C.T., COMUNE DI STANGHELLA, FG 2, MAPPALE 102 DI ETT. 0.03.60, DERIVANTE DALL'UNIFICAZIONE DELLE PARTICELLE 286 DI ARE 0.70 E 102 (EX 102/A) DI ARE 2.90, GIUSTA DENUNCIA DI CAMBIAMENTO N. 6774 PRESENTATA ALL'UTE DI PADOVA IL 18 GENNAIO 1989. SI DA' ATTO DELLE SERVITU' DI PASSAGGIO DI CUI ALL'ATTO IN DATA 22 OTTOBRE 1988, REP.N. 44045 DEL NOTAIO GIUSEPPE MELE DI MONSELICE, REGISTRATO AD ESTE IL 10 NOVEMBRE 1988 AL N. 1428 MOD. II/V E IVI TRASCritto IL 16 NOVEMBRE 1988 AI NN. 4687/3597. .

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione rudere e Garage a blocco composto di 3 posti auto

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: VINCOLO DI INEDIFICABILITA' ; A rogito di NOT MELE in data 17/09/1998 ai nn. 43488; Iscritto/trascritto a ESTE in data 11/10/1988 ai nn. 4110/3208; IL FABBRICATO DI CUI AI MAPPALI 102 SUB 2, 102 SUB 3 E 102 SUB 1 E' STATO DENUNCIATO ALL'UTE DI PADOVA IL 19 LUGLIO 1989, PROT. N. 7316 ED E' INSISTENTE SULL'AREA CENSITA AL N.C.T., COMUNE DI STANGHELLA, FG 2, MAPPALE 102 DI ETT. 0.03.60, DERIVANTE DALL'UNIFICAZIONE DELLE PARTICELLE 286 DI ARE 0.70 E 102 (EX 102/A) DI ARE 2.90, GIUSTA DENUNCIA DI CAMBIAMENTO N. 6774 PRESENTATA ALL'UTE DI PADOVA IL 18 GENNAIO 1989. SI DA ATTO DEL VINCOLO DI INEDIFICABILITA' TRASCritto A ESTE IL GIORNO 11 OTTOBRE 1988 .

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione rudere e Garage a blocco composto di 3 posti auto

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro ; Importo ipoteca: € 15.000; Importo capitale: € 8.470 ; A rogito di CORTE APPELLO VENEZIA in data 12/04/2024 ai nn. 787; Iscritto/trascritto a ESTE in data 18/06/2024 ai nn. 3400/391



Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione rudere e Garage interno abitazione e Garage a blocco composto di 3 posti auto e Garage + rip

4.2.2 *Pignoramenti:*

- A [REDACTED] creditore contro [REDACTED]; A rogito di UNEP TRIBUNALE DI ROVIGO in data 05/12/2024 ai nn. 3556/2024 iscritto/trascritto a ESTE in data 02/01/2025 ai nn. 00001/00001;

BENI IMMOBILI COME DESCRITTI, CON TUTTI GLI ANNESSI E CONNESSI, INERENZE E PERTINENZE, DIRITTI, RAGIONI, USI, AZIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE E NEL CONTEMPO,.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione rudere e Garabe interno abitazione e Garage a blocco composto di 3 posti auto e Garage + rip

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione rudere

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Stanghella (PD), Via Cuoro, 133

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI PAREZIALMENTE

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non Presente

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Garage a blocco composto di 3 posti auto

Garage o autorimessa [G] sito in Stanghella (PD), Via Cuoro, 133

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente



Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Garage + rip

Garage o autorimessa [G] sito in Stanghella (PD), Via Cuoro, 133

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- 1) [REDACTED] (1) Proprieta' 1/2
- 2) [REDACTED] Proprieta' 1/2

oltre il ventennio fino al 18/10/1984 .

In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario:

- 1) [REDACTED] (1) Proprieta' 6/9
- 2) [REDACTED] Proprieta' 1/9
- 3) [REDACTED] Proprieta' 1/9
- 4) [REDACTED] Propr. 1/9

dal 18/10/1984 al 28/03/1998 .

In forza di denuncia di successione - a rogito di EREDI, in data 13/03/1985, registrato a ESTE, in data 13/03/1985, ai nn. 91/375 vol; trascritto a ESTE, in data 16/09/1985, ai nn. 3037/2298.

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI depositata l'accettazione di eredità presso cons. ESTE il giorno il giorno 02-09-2025 ai numeri 5011/3660

Titolare/Proprietario:

- 1) [REDACTED] Proprieta' 9/18
- 2) [REDACTED] Prop. 9/18
- 3) [REDACTED] Proprietà 12/18

dal 28/03/1998 al 28/03/1998 . In forza di atto di cessione di quote - a rogito di NOT DI SANTE, in data 28/03/1998, ai nn. 58689; trascritto a ESTE, in data 16/04/1998, ai nn. 1462/1051.

Titolare/Proprietario:

- 1) [REDACTED] - Usufrutto 12/18
- 2) [REDACTED] - Nuda Prop 3/18
- 3) [REDACTED] - Prop. 3/18
- 4) [REDACTED] Nuda Prop.3/18



5) [REDACTED] -Nuda Prop 3/18
dal **28/03/1998 al 30/06/2015** .

In forza di Atto di Costituzione di Usufrutto - a rogito di NOT DI SANTE, in data 23/03/1998, ai nn. 58690; trascritto a ESTE, in data 27/04/1998, ai nn. **1629/1165**.

Note:

IL PRESENTE ATTO È STATO RETTIFICATO PER UN ERRORE SULLE QUOTE RAPPRESENTATE CON ATTO DEL NOT. DI SANTE REP 58689 E TRASCRITTO IN CONSERVATORIA DI ESTE IL 24/06/2015 RG 2581 RP 1920 CON LA SEGUENTE NOTA : LA PRESENTE NOTA E' IN RETTIFICA A QUELLA TRASCRITTA IL 16.04.1998 N.RI 1462/1051 IN QUANTO NELLA STESSA PER MERO ERRORE MATERIALE LE QUOTE CEDUTE SONO STATE RIPORTATE, PER I SOGGETTI SIA A FAVORE CHE A CARICO IN OTTAVI ANZICHE' IN DICIOTTESIMI, COME RISULTA DALL'ATTO IN DATA 28.03.1998 N. 58689 REP. NOTAIO DI SANTE ALLEGATO ALLA SUDETTA NOTA DI TRASCRIZIONE.

Titolare/Proprietario:

1)	[REDACTED]	Usufrutto 24/36
2)	[REDACTED]	Proprieta' 6/36
3)	[REDACTED]	Nuda Prop.12/36
4)	[REDACTED]	Proprieta' 3/36
5)	[REDACTED]	Nuda Prop.6/36
6)	[REDACTED]	Prop. 3/36
7)	[REDACTED]	Nuda Prop 6/36

dal **30/06/2015 al 13/05/2021**.

In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT CRIVELLARI, in data 30/06/2015, ai nn. 2277/1694; registrato a , in data , ai nn. ; trascritto a ESTE, in data 02/07/2015, ai nn. 2781/2078.

Note: IN DATA 24/06/2015 IL NOTAIO CRIVELLARI TRASCRIVE AI RG/RP NN. 2581/1920 UNA RETTIFICA ALLA PRECEDENTE TRASCRIZIONE DEL NOTAIO DI SANTE DEL 16/04/1998 RG/RP NN.1462/1051 IN QUANTO RIPORTAVA ERRORI SULLE QUOTE TRASFERITE.

Titolare/Proprietario:

1)	[REDACTED]	Proprieta' 18/36
2)	[REDACTED]	Proprieta' 9/36
3)	[REDACTED]	Prop 9/36

dal **13/05/2021 ad oggi (attuali proprietari)** .

In forza di Riunione dell'Usufrutto - a rogito di EREDI, in data 13/05/2021, ai nn. 20534.2/2024; registrato a catasto di padova, in data , ai nn. pd 136317; trascritto a , in data , ai nn. / .

Note: riunione di usufrutto per morte di [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione rudere e Garabe interno abitazione e Garage a blocco composto di 3 posti auto e Garage + rip

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cuoro, 133

Numero pratica: FABBRICATI EDIFICATI ANTE 1/9/1967

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione rudere e Garage a blocco composto di 3 posti auto

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cuoro, 133

Numero pratica: n. 32/1988

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE FABBRICATI A -B



Oggetto: Ristrutturazione generale

Presentazione in data 28/03/1988 al n. di prot. 1547

Rilascio in data 11/10/1988 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione rudere

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione rudere

Garage o autorimessa [G]

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage a blocco composto di 3 posti auto

Garage o autorimessa [G]

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage + rip

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	2° Piano Interventi
In forza della delibera:	DCC n. 32 del 27/09/2018
Zona omogenea:	"E" area agricola ed in particolare edificio vincolato di cui all' 7
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 7 BENI STORICI E TESTIMONIALI Tali beni riguardano gli edifici di carattere storico testimoniale anche esterni al centro storico, i fabbricati minori, colmi e colmelli e in genere tutti gli elementi che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, o perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale e per altre caratteristiche morfologiche. Tali situazioni sono specificatamente rilevate mediante specifica schedatura riportata al Repertorio Normativo dei Beni Storici e Testimoniali in cui sono indicati i gradi di protezione attribuiti e le eventuali prescrizioni per gli interventi di recupero. Articolo 7.1 Caratteristiche tipologiche e gradi di protezione le caratteristiche tipologiche, categorie di intervento e gradi di protezione sono quelli di cui al precedente articolo 4.4, Con esclusione degli edifici con grado di protezione 1 e 2, oltre alle quantità ammesse edificabile ammesse con il



grado di protezione sono ammessi tutti gli interventi previsti per la zona territoriale in cui gli edifici stessi ricadono Articolo 7.2 destinazioni ammesse Gli immobili in oggetto possono essere recuperati ad uso agricolo e residenziale, e quelle ammesse dalle destinazioni di zona. In particolare per gli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo, oltre a quanto previsto al successivo art. 16.4, è ammessa l'eventuale possibilità di inserimento di attività connesse con l'attività agricola quali vendita e riparazione di mezzi agricoli, agrituristiche di somministrazione e ricettive, di intrattenimento e svago accessorie Non è ammesso l'ampliamento volumetrico degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, se non a seguito di acquisizione di credito edilizio o compensazione e fino al limite di 800,00 mc compreso il volume esistente: l'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, è da considerarsi ammissibile, solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti o legittimati Articolo 7.2 Generalità degli interventi Gli interventi ammessi dovranno avvenire in conformità al grado di protezione indicato, e secondo le seguenti indicazioni tipologiche, salvo diversa precisazione riportata nel repertorio normativo: - Altezze: negli interventi di nuova edificazione di norma non dovranno essere superati i due piani fuori terra, con altezza massima dei fonti pari a ml 7,00; negli interventi di ristrutturazione o ampliamento sono ammesse altezze superiori in conseguenza delle preesistenze prevalenti; - Coperture: dovranno essere a due falde o padiglione, i manti di copertura dovranno essere alla vista in coppi o tegole a forma di coppo, con andamento a capanna parallelo al lato maggiore e pendenze dal 35% al 40%, con caratteri di uniformità e linearità (indicativamente con un sola interruzione di falda, o con interruzioni di falda corrispondenti allo stacco fra unità immobiliari). E' ammesso l'inserimento di abbaini di foggia tradizionale. Sono ammesse coperture piane solo in corrispondenza di terrazzamenti sovrastanti a corpi chiusi al piano terra. In corrispondenza di vani scala, torrette o per elementi di arredo sono ammesse coperture metalliche verniciate o in rame. Per motivi statici, per il recupero di annessi rustici, è ammesso l'utilizzo di strutture di copertura leggere, in metallo e ondulato, di colore rosso. - Portici: è ammesso l'inserimento di porticati di forma tradizionale e semplice, armonicamente inseriti nel fabbricato principale,



in proseguimento delle falde di copertura o sulla proiezione laterale del sedime, e comunque tali da non risultare una gratuita aggiunta deturpante, e tendenzialmente con esclusione dell'utilizzo di archi a sesto ribassato. - Sporgenze ed aggetti: sono ammesse le logge rientranti fino a ml 1,50 di profondità, non sono ammessi aggetti e sporgenze della copertura oltre i 50 cm, che in ogni caso dovranno essere sagomati, intonacati o in mattone e pietra naturale a vista. - Forometria: la forometria dovrà essere di forma rettangolare con lato più corto uguale alla base, con eventuale cornice sagomata in risega d'intonaco o pietra naturale, ed eventuale chiusura con oscuri un legno, verniciati in colore verde scuro, rosso scuro, marrone, o mordenzati e verniciati con vernici trasparenti. E' ammesso l'inserimento di archi a tutto sesto in corrispondenza dei fori di porte o porte-finestra. Per portoni o basculanti è comunque prescritta la finitura esterna in legno. Sono ammessi fori vetrina al piano terra, con serramenti in materiale metallico verniciato, che dovranno presentare caratteri di omogeneità e allineamento con la forometria complessiva dell'edificio. - Tinteggiature: la tinteggiatura dovrà avvenire con materiali tradizionali (tempera, intonachino, marmorino, cocchio pesto ecc.) e colori pestello quali le gamme del giallo ocra, terra di Siena, rosa antico, rosso mattone o veneziano, cocchio pesto, azzurro – verderame, celeste, con esclusione del bianco. Sono ammessi paramenti in pietra naturale in corrispondenza della zoccolatura fino a 50 cm da terra, delle cornici e dei marcapiani. - Sistemazioni esterne: i cortili e le parti comuni relative all'accessibilità e distribuzione interna all'ambito potranno essere in "cementata" (strada bianca stabilizzata), in ghiaio, ciottolato o pietra naturale anche su fondo in calcestruzzo. Gli spazi a verde privato saranno realizzati o mantenuti a orto, giardino, o brolo, con inserimento di essenze arboree ed erbacee tappezzanti ed eventuali elementi di arredo quali gazebo, pompeiane e pergolati. - I percorsi pedonali interni potranno essere realizzati in "cementata" (strada bianca stabilizzata), ciottolato, porfido e pietra naturale anche su fondo in calcestruzzo, e adeguata illuminazione pubblica con pali e corpi illuminanti di foggia tradizionale. E' ammessa l'asfaltatura per la realizzazione dei parcheggi. L'Amministrazione Comunale ha comunque facoltà di prescrivere particolari soluzioni in ragione di programmi di intervento sull'arredo urbano 1. L'attuazione degli



interventi di cui alle presenti norme, in forza del grado di protezione e delle prescrizioni riportate al repertorio normativo può avvenire mediante: intervento diretto intervento diretto previo progettazione unitaria Strumento Urbanistico Attuativo (Piano Particolareggiato o Piano di Recupero) 2. intervento diretto: nelle zone od aree e per le tipologie d'intervento, per le quali non specifiche indicazioni del P.I. è ammessa l'attuazione per singolo intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e dei vincoli fissati dal P.I. stesso e dalla vigente normativa, previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legge 28/01/1977 n. 10. Con il titolo edificatorio, come modalità esecutiva dello stesso, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione di caratteristiche architettoniche di particolare pregio e per la realizzazione o integrazione di opere relative a spazi pubblici adiacenti quali marciapiedi o percorsi pedonali in ragione di programmi di intervento sull'arredo urbano, tali opere dovranno saranno convenzionate con l'Amministrazione Comunale e andranno scomutate, come quota parte, dagli oneri di urbanizzazione primaria. 3. Progettazione Unitaria: le presenti norme definiscono aree e tipologie di interventi subordinati alla presentazione di progetto unitario (in scala 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi) che analizzi lo stato di fatto e predisponga uno schema planivolumetrico per l'armonico inserimento dei nuovi elementi edilizi, per il recupero e riordino degli esistenti, con particolare riguardo alle tipologie, agli allineamenti, alle sistemazioni esterne. Il progetto unitario, presentato da tutti gli aventi titolo, sarà recepito dall'Amministrazione Comunale che lo considererà base per le successive richieste di concessione per interventi edilizi o urbanistici e, quindi, elemento di guida per la definizione di un complesso disegno urbano ed architettonico. Tali progetti possono essere attuati anche per stralci e il rilascio di ciascuna singola concessione edilizia relativa, avverrà nel rispetto delle previsioni del progetto unitario già approvato. Sono ammesse varianti al progetto unitario qualora, da parte degli interessati, vengano proposte soluzioni migliorative dell'ipotesi originaria e più funzionali alle esigenze delle eventuali diverse ditte interessate. Negli ambiti soggetti a progetto unitario le eventuali opere pubbliche necessarie o prescritte sono a carico dei soggetti richiedenti,



dovranno essere preventivamente convenzionate con l'Amministrazione Comunale e saranno scomutate, come quota parte, delle opere di urbanizzazione primaria. E' facoltà del Comune richiedere il progetto unitario anche in ambiti dove esso non è prescritto dalle tavole di Piano qualora la particolare entità delle opere renda necessaria una rilettura complessiva dell'area oggetto di previsione ed eventualmente delle aree limitrofe 4. I cortili, i verdi privati gli spazi pedonali, le alberature, dove graficamente prescritti nelle tavole di Piano, dovranno essere realizzati secondo tali indicazioni. La loro modifica e riproposizione potrà avvenire solo in presenza di un progetto unitario mentre la loro realizzazione, contestuale a qualsiasi intervento soggetto a concessione edilizia, e dovrà avvenire secondo i caratteri generali previsti per il centro storico. 5. Allineamenti prescrittivi: negli elaborati grafici possono essere riportati gli allineamenti che dovranno essere rispettati in sede di nuova costruzione o ampliamento, ovvero i principi ordinatori dei fronti su cui si attesteranno in nuovi volumi ammessi dai sedimi di Piano. 6. Sopraelevazione: negli elaborati grafici possono essere riportati gli edifici ove è prevista la sopraelevazione oltre le condizioni già ammesse direttamente dal grado di protezione attribuito. Gli interventi sono ammessi secondo le quantità indicate in grafia e al repertorio normativo e i caratteri dell'intervento dovranno risultare conformi al grado di protezione dell'edificio cui si riferiscono 7. Riordino: gli interventi di riordino mediante riplasmazione delle superfetazioni, in conformità allo specifico grado di protezione, avverranno all'interno dei sedimi indicati in grafia di Piano in assenza di tali precisazioni potranno avvenire in aderenza ai fabbricati esistenti mediante omogeneizzazione alle preesistenze interessando anche gli ambiti cortilizi adiacenti 8. Ambito di intervento unitario: negli elaborati grafici di Piano sono riportati gli ambiti in cui, con gli interventi di trasformazione, devono essere completate le opere di urbanizzazione come previsto al punto 2 del presente articolo o che, interessati da demolizioni e ricostruzioni che devono essere affrontate e risolte unitariamente. Dove specificamente indicato dall'ambito d'intervento tale condizione diviene prescrittiva per operazioni di trasformazione edilizia quali la nuova edificazione, l'ampliamento e la ristrutturazione totale, la specificazione degli interventi è riportata nelle schede di intervento



	del Piano.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi norme allegate
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione rudere

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Adottato:	2° PIANO INTERVENTI
In forza della delibera:	D.C.C. n. 32
Zona omogenea:	"E" AREA AGRICOLA ART. 16-22
Norme tecniche di attuazione:	<p>Articolo 16 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE Sono definite Z.T.O. di tipo E le parti del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole dirette e a quelle connesse con l'agricoltura. La tutela e la edificabilità di queste zone sono disciplinate: a) dagli artt. 43-44-45 della L.R. 11/04, relativi atti di indirizzo e s.m.i.; b) dal P.A.T.; c) dal presente P.I.. La zona agricola è suddivisa nelle seguenti sottozone a) zona agricola, area rurale; b) zona agricola aree di connessione naturalistica di primo grado c) zona agricola aree di connessione naturalistica di secondo grado d) Nucleo Rurale</p> <p>Articolo 22 - SOTTOZONA AGRICOLA Comprende le parti del territorio che per l'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, nonché per la presenza di aziende agricole, assumono rilevanza primaria per la funzione agricolo-produttiva. Valgono le norme comuni agli interventi edilizi nelle sottozone agricole. Sono inoltre ammessi: Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili. Impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili I sentieri presenti nelle zone agricole sono da riutilizzarsi anche come percorsi pedonali per il tempo libero. Sono</p>



considerati accessi ai fondi (e non strade) soltanto quelli che servono a mettere in comunicazione con la pubblica via, fondi appartenenti a non più di tre proprietari Nelle fasce laterali ai sentieri, per una profondità massima di mt. 20,00 per lato, il Comune può espropriare, in attuazione di progetto di intervento relativo ad un intero percorso, aree da destinarsi alla creazione di spazi verdi attrezzati per la sosta e il ristoro, alla realizzazione di punti di speciale fruizione panoramica, alla piantumazione di essenze arboree In queste zone sono consentite le attività agricole che valorizzino e migliorino l'assetto paesaggistico ed ambientale; sono ammessi gli interventi edilizi per il territorio agricolo previsti all'articolo 44 della legge regionale n. 11/2004 e successive modificazioni. Sono ammessi interventi edilizi che non pregiudichino la permeabilità dei suoli, il mantenimento delle visuali paesaggistiche, il rispetto del patrimonio storico, architettonico, archeologico, ambientale e paesaggistico; il PI disciplina e specifica gli interventi sulla base delle caratteristiche territoriali. Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso compatibile, sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001; sono altresì consentiti interventi di adeguamento degli allevamenti zootecnici destinati al benessere degli animali, alla tutela dell'ambiente ivi compresa l'applicazione delle direttive sui nitrati, all'inserimento di impianti tecnologici e ad esigenze igienico-sanitarie. Vanno conservati gli elementi vegetali lineari ed aerali quali, siepi, filari, macchie ed aree boscate. Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere realizzati prevalentemente all'interno dell'aggregato definito dalle presenti norme Tutti gli interventi edilizi dovranno contenere tra gli altri elaborati progettuali, una esaustiva relazione ambientale/paesaggistica, che illustri la compatibilità degli interventi e le eventuali opere di mitigazione. La progettazione in tali aree dovrà: - valorizzare gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto di vista naturalistico-ambientale e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.); - prevedere il mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente



	con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo; - favorire la fruizione turistica del territorio e la promozione di attività agrituristiche, didattiche e di servizio prevedendo il recupero e la riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tal caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale; - garantire il mantenimento della funzionalità dei fossi poderali; - prevedere la collocazione preferenziale degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in vicinanza ai fabbricati esistenti utilizzando possibilmente il medesimo accesso aziendale. Vanno in ogni caso tutelate e conservate le invariati ambientali e paesaggistiche di cui alla tav. 2 del PAT, i corridoi ecologici e le isole di elevata naturalità indicati nella tav. 4 del PAT Si richiamano le prescrizioni di cui al Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	VEDI NTO ALLEGATE
Altro:	PRESUMIBILE IL RIORDINO DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE - DA VERIFICARE CON UT. COMUNE DI STANGHELLA.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage a blocco composto di 3 posti auto + Garage + rip

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione rudere**

Fabbricato costituito da vecchia costruzione attualmente in disuso e pericolante composta ingresso cucina e bagno al pino terra con deposito a cui si accede solo dal garage limitrofo ed interno allo stesso fabbricato



e comunicante. Al piano primo da cui si accede da 2 scale, la prima dall'ingresso e la seconda dal deposito collegato al Garage.

1. Quota e tipologia del diritto

18/36 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

██████████ - Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **167,00**

E' posto al piano: T-1

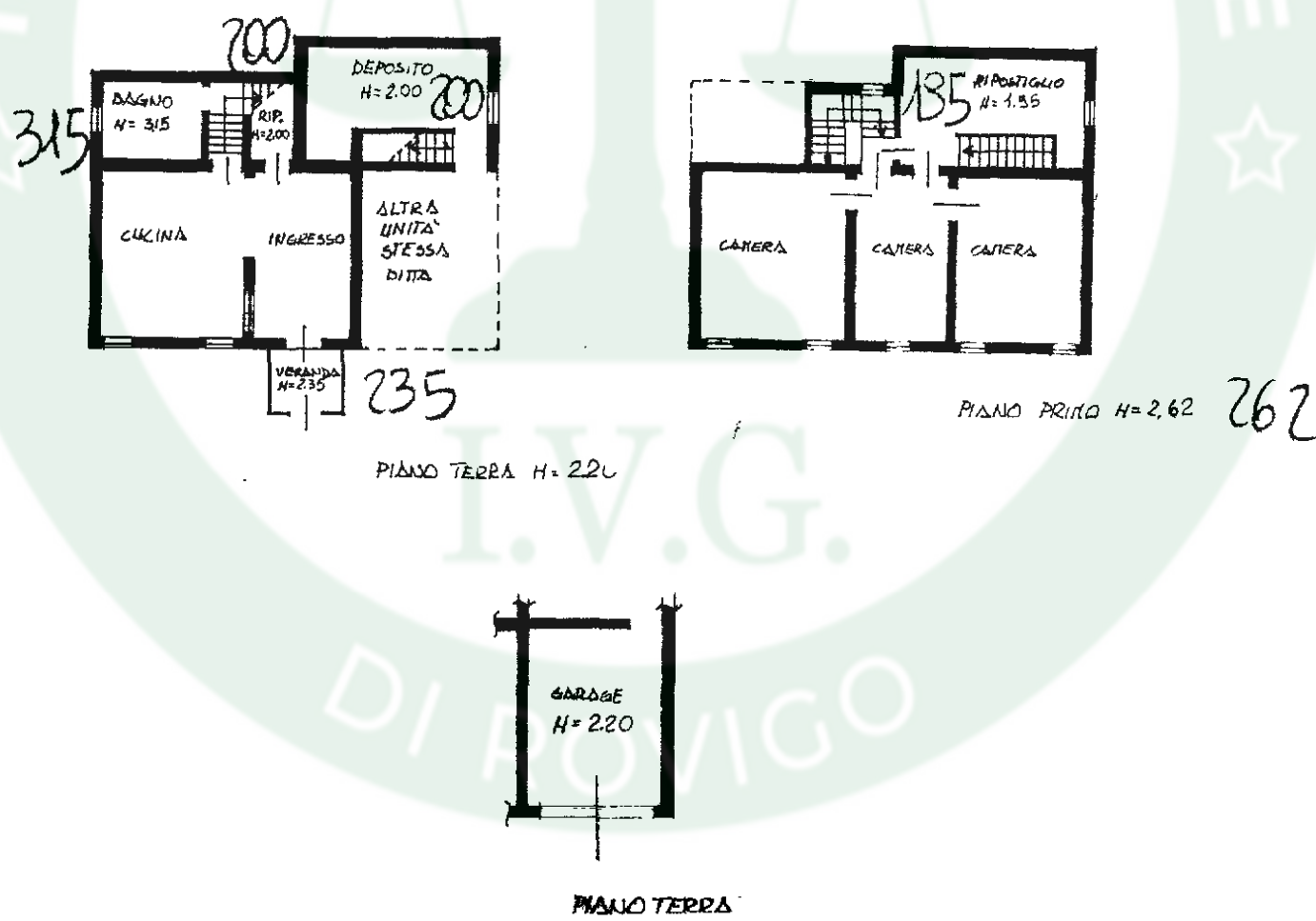
L'edificio è stato costruito nel: circa 1950 con modifiche nel 1988

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 133; ha un'altezza utile interna di circa m. 220 pt e 262 p1 h 315 per il Bagno intermedio

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: inagibile

Condizioni generali dell'immobile: Fabbricato costituito da muratura perimetrale in mattoni pieni con intonaco, solai in legno con tavolato e controsoffitto in lamina di legno pressata di faesite colorata sul soffitto. Costruita in 2 periodi distinti, prima il lato alto e successivamente il lato più basso posto tra la proprietà e la strada. Copertura in travi in legno con tavole trasversali su cui sono appoggiati i coppi.



Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si opera al fine di ottenere la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) basata sulla somma delle "diverse superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali prevista dagli standard internazionali di valutazione (ISV).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
FABBRICATO 102 SUB 2 RESIDENZA	sup reale lorda	129,00	1,00	129,00
FABBRICATO 102 SUB 2 ACCESSORI PT	sup reale lorda	18,00	0,50	9,00
FABBRICATO 102 SUB 2 GARAGE	sup reale lorda	20,00	0,50	10,00
		167,00		148,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto Garage a blocco composto di 3 posti auto

Il compendio è composto da 2 fabbricati:- il primo più vicino all'abitazione del mapp 288 composto con piastre prefabbricate in calcestruzzo infilate su colonnine infisse nel terreno (vecchie recinzioni delle zone industriali) con sovrapposta struttura in legno costituita da travi e tavolato posta su 2 falde e coperta da coppi. Serramenti in vetrocemento con dimensioni uguali delle piastre e sempre infilate sui laterali a Nord e Sud del fabbricato. Sul lato corto ad Ovest presente portone di accesso scorrevole con 2 ante.- il secondo fabbricato risulta eseguito con tavolato di recupero sia sulle pareti che copertura in maniera approssimativa (mancano alcune porzioni) Sulle falde sono appoggiate onduline in fibrocemento presumibilmente con presenza di Amianto. Il fronte nord ha un'apertura con cancello in lamiera. Il fabbricato risulta completamente pericolante e le divisioni interne sono eseguite con i moraletti di sostegno della copertura.



1. Quota e tipologia del diritto

18/36 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

██████████ - Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1.526,00**

E' posto al piano: T

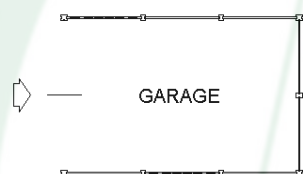
L'edificio è stato costruito nel: ann 1960

ha un'altezza utile interna di circa m. fabbricato 1 hm 2.32, fabbricato 2 sono varie, vedi planimetrie allegate

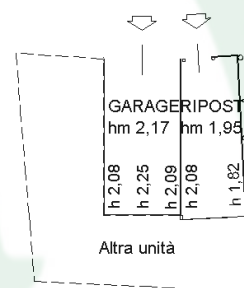
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: fabbricato 1 sufficienti, fabbr

Condizioni generali dell'immobile: Come evidenziato nella descrizione i fabbricati non sono in ottime condizioni anche per il fatto che ne era prevista la demolizione con sostituzione di un nuovo fabbricato di cui PdC n. 21 del 2014 ma evidentemente mai realizzato

PIANO TERRA
h 2,32

PIANO TERRA



PIANO TERRA

VEDI ELABORATO PLANIMETRICO NEGLI ALLEGATI

Impianti: Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si opera al fine di ottenere la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) basata sulla somma delle "diverse superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali prevista dagli standard internazionali di valutazione (ISV).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
FABBRICATO 414 SUB 2 CLS	sup reale lorda	28,00	0,50	14,00
FABBRICATO 414 SUB 3/4 TAVOLAME	sup reale lorda	48,00	0,50	24,00
TERRENO	sup lorda di pavimento	1.450,00	1,00	1.450,00
		1.526,00		1.488,00

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **Garage + rip**

Si tratta di un fabbricato in costruito anni 1960 composta da garage e piccolo wc (altezza fabbricato 3.17) ed una parte condonata adibita a ripostiglio sempre in muratura con altezza da 2.85 a 2.00). La particolarità di questo fabbricato è stato costruito a cavallo di 2 proprietà e che attualmente è utilizzata dai comproprietari (proprietari anche dal terreno ad Ovest) e per accedervi bisogna passare tramite il cortile di loro pertinenza. Nel caso di vendita a terzi sarà necessario realizzare una porta di accesso tra Garage e ripostiglio al fine di sfruttare il fabbricato senza accedere al fondo limitrofo.

1. Quota e tipologia del diritto

18/36 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

██████████ - Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **58,00**

E' posto al piano: T

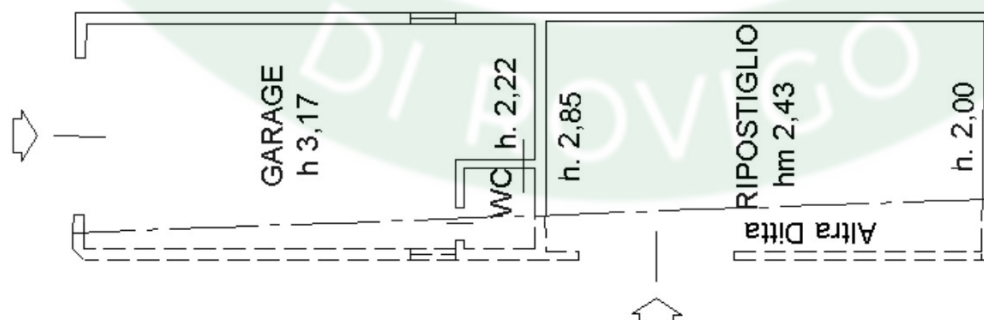
L'edificio è stato costruito nel: circa anni '60

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 132; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.17 per il principale ed un'altezza di hm 2.43 per il ripostiglio posteriore.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Tutta la struttura è realizzata su fondazioni e muratura in laterizio perimetrale con solaio in laterocemento a 2 falde sulla zona anteriore e manto di copertura in coppi, mentre la parte posteriore risulta con unica falda a spiovente verso Sud con onduline in fibrocemento prive di amianto. Le murature sono intonacate ed i serramenti sono realizzati da metallo e vetro come portone del garage. La struttura risulta in buono stato di manutenzione.



PIANO TERRA

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si opera al fine di ottenere la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) basata sulla somma delle "diverse superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali prevista dagli standard internazionali di valutazione (ISV).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
FABBRICATO 415 LATERIZIO	sup reale lorda	58,00	0,50	29,00
		58,00		29,00

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

La stima è stata effettuata con la metodologia PREZZO MEDIO DI MERCATO. Vista l'esiguità di vendite nella zona NON è possibile applicare pertanto il procedimento del Market Comparison Approach (MCA), ossia il procedimento di stima del valore di mercato, attraverso il procedimento di confronto tra l'immobile in oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Si opta per l'applicazione di un valore stimato collegato alla POTENZIALITA' DEL FABBRICATO. Infatti la struttura del fabbricato principale (102 sub 2/3) risulta necessariamente obbligatoria la ristrutturazione per essere utilizzata vista lo stato pessimo di manutenzione. I fabbricati a garage/servizi sul mappale 414 sono da demolire e ricostruire (vedi progetto già rilasciato nel 2014 a tale scopo. il fabbricato 415 risulta in promiscuità con il vicino (cointestatario del 50%).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este; Uffici del registro di Este; Ufficio tecnico di Stanghella.

8.3 Valutazione corpi:**A) Abitazione rudere. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.800,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
FABBRICATO 102 SUB 2	129,00	€ 350,00	€ 45.150,00
RESIDENZA			



FABBRICATO 102 SUB 2 ACCESSORI PT	9,00	€ 350,00	€ 3.150,00
FABBRICATO 102 SUB 2 GARAGE	10,00	€ 350,00	€ 3.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.800,00
Valore Finale			€ 51.800,00
Valore corpo			€ 51.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 51.800,00
Valore complessivo diritto e quota 1/2			€ 25.900,00

B) Garage a blocco composto di 3 posti auto. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.250,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
FABBRICATO 414 SUB 2 CLS	14,00	€ 200,00	€ 2.800,00
FABBRICATO 414 SUB 3/4 TAVOLAME	24,00	€ 50,00	€ 1.200,00
TERRENO AREA CORTILE	1.450,00	€ 8,00	€ 11.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.600,00
Valore Finale			€ 15.600,00
Valore corpo			€ 15.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.600,00
Valore complessivo diritto e quota 1/2			€ 7.800,00

C) Garage + rip. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.150,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
FABBRICATO 415 LATERIZIO	29,00	€ 350,00	€ 10.150,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.150,00
Valore Finale			€ 10.150,00
Valore corpo			€ 10.150,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.150,00
Valore complessivo diritto e quota 1/2			€ 5.075,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/2
Abitazione rudere	Abitazione di tipo economico [A3]	148,00	€ 51.800,00	€ 25.900,00
Garage a blocco composto di 3 posti auto	Garage o autorimessa [G]	1.488,00	€ 15.600,00	€ 7.800,00
Garage + rip	Garage o autorimessa [G]	29,00	€ 10.150,00	€ 5.075,00
		Sommano	€ 77.550,00	€ 38.775,00

I SINGOLI BENI RISULTANO INDIVISIBILI PER LA LORO NATURA DI FABBRICATI UNITARI

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) **€- 5.816,25**

Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota totale: **€- 1.938,75**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova relativo alla quota di 1/2: € 31.020,00

Arrotondamento e valore complessivo diritto e quota 1/ 2 in Asta **€31.000,00**

Data generazione: 06-10-2025

ALLEGATI:

- Doc. Ipo-catastali + Atti notarili
- Doc. Urbanistica ed edilizia
- Doc. fotografica

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Areggi



I.V.G.

DI ROVIGO

