
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **181/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-06-2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 -(Integrazione)
abitazione + garage

Esperto alla stima: Geom. Roberto Areggi
Codice fiscale: RGGRRT65P01G836J
Studio in: Via G. Marconi 1196/23 - 45030 Pontecchio
Polesine
Telefono:
Fax:
Email: studioareggi@libero.it
Pec: roberto.areggi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Padre Giacomo 11 - Sant'urbano (PD) - 35040

Lotto: 001 - abitazione + garage

Identificato al catasto Fabbricati:

Corpo: Abitazione

Categoria:

Proprieta' 1/1,

-foglio 26, particella 47, subalterno 10, (ex fg 14, particella 47 sub 10)

indirizzo Via Padre Giacomo, 11, piano t-1, comune sant'urbano, categoria A/3, classe s, consistenza 11 vani, superficie 255, rendita € 624,91

Corpo: Cantina

Categoria: Cantina [CN]

Proprieta' 1/1,

-foglio 26, particella 47, subalterno 6, (ex fg 14, particella 47 sub 6)

indirizzo Via Padre Giacomo, 11, piano T, comune sant'urbano, categoria C/6, classe 1, consistenza 50, superficie 59, rendita € 61.98

BCNC

-foglio 26, particella 47, subalterno 7, (ex fg 14, particella 47 sub 7) , Bcnc (CORTE) Bene comune al garage e alla casa, indirizzo Via Padre Giacomo, 11, piano T

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ENTE URBANO,

-foglio 26, particella 47, sup. Mq 1,314, indirizzo Via Padre Giacomo, 11, piano T

2. Stato di possesso

Bene: Via Padre Giacomo 11 - Sant'urbano (PD) - 35040

Lotto: 001 - abitazione + garage

Corpo: Abitazione

Possesso: Libero

Corpo: Cantina

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Padre Giacomo 11 - Sant'urbano (PD) - 35040

Lotto: 001 - abitazione + garage

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: parziale

Corpo: Cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Padre Giacomo 11 - Sant'urbano (PD) - 35040

Lotto: 001 - abitazione + garage

Corpo: Cantina

Creditori Iscritti:

5 Comproprietari

.

Beni: Via Padre Giacomo 11 - Sant'urbano (PD) - 35040

Lotto: 001 - abitazione + garage

Corpo: Abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Cantina

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Padre Giacomo 11 - Sant'urbano (PD) - 35040

Lotto: 001 - abitazione + garage

Corpo: Abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: Cantina

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Padre Giacomo 11 - Sant'urbano (PD) - 35040

Lotto: 001 - abitazione + garage

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Padre Giacomo 11 - Sant'urbano (PD) - 35040

Lotto: 001 - abitazione + garage

Valore complessivo intero: 69.500,00

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

bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario. 1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell' inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie

commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni

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, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione

costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli . 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8.

RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10.

Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli

Beni in **Sant'urbano (PD)**
Località/Frazione
Via Padre Giacomo 11

Lotto: 001 - Abitazione + Garage

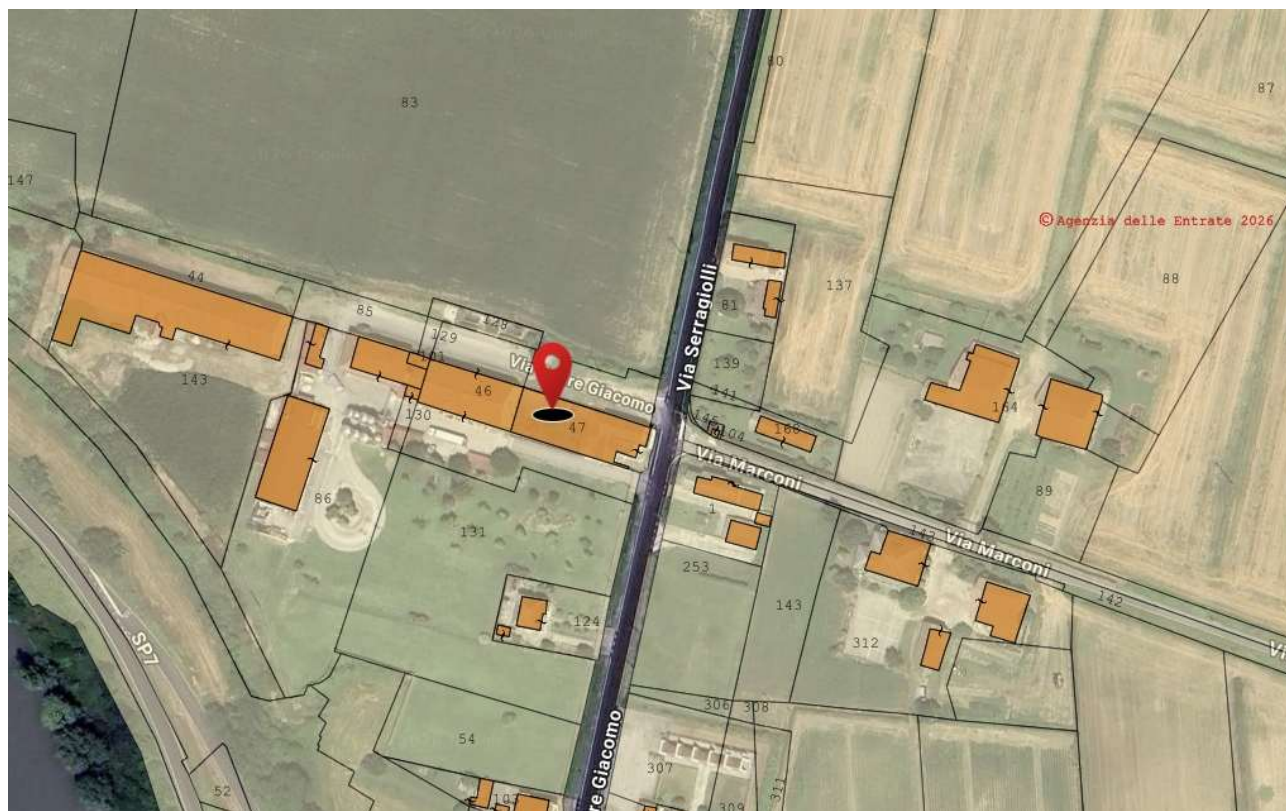
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI

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

NOTA: La documentazione risulta presente con i relativi passaggi, comunque si fa notare che sull'ipoteca originaria e sulla trascrizione della stessa i beni sono stati descritti come appartenenti nel FG 14 per la particella 47 con i vari sub (casa sub 10, garage sub 6 e BCNC corte sub 7), e stessa cosa viene riportata sulla rinnovazione della stessa nel 2026.

Nel pignoramento e la trascrizione dello stesso è stato riportato FG 26 particella 47 sub 6 e sub 10 come attualmente è censito in catasto mentre per il BCNC (corte comune) viene riportata ancora FG. 14 particella 47 sub 7,

L'errore deriva da un'operazione fatta dal Catasto d'ufficio nel 2015 in quanto ha soppresso il fg 14 ed allineato (dato il nome) come fg 26 per un mancata corrispondenza tra catasto terreni (fg 26) e catasto fabbricati (fg. 14) privilegiando il primo (fg. 26). **INDIVIDUA ESATTAMENTE L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE**



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

sito in Via Padre Giacomo 11

Quota e tipologia del diritto

1/1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Proprieta' 1/1,

-foglio 26, particella 47, subalterno 10, (ex fg 14, particella 47 sub 10)

indirizzo Via Padre Giacomo, 11, piano t-1,

comune sant'urbano, categoria A/3, classe 2, consistenza 11 vani, superficie 255, rendita € 624,91

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 22/06/2015 in atti dal 22/06/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 23/2015)

Confini: A Nord mappali n. 83, ad Est strada comunale Via Padre Giacomo, a Sud ed Ovest mapp 46 e riguarda il blocco completo

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono presenti alcune modifiche abusive che verranno trattate nella sezione urbanistica/edilizia con l'indicazione di messa in ripristino, quindi non si propongono modifiche planimetriche alla documentazione.

Regolarizzabili mediante: MESSA IN RIPRISTINO COME DA SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: tramezzatura interna al PT della casa nella zona pranzo, una parete in cartongesso nel corridoio al P1 di fronte al bagno con porta finestra sul poggiolo. parte del tetto

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: RISULTA NECESSARIO FARE UN TM IN QUANTO IL CORTILE RISULTA COME EDIFICATO COMPLETAMENTE MENTRE VI E' PRESENTE SONO IL GARAGE

Regolarizzabili mediante: RILIEVO CELERIMETRICO ED ESECUZIONE PREGEO

TM CON PREGEO: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Identificativo corpo: Cantina.

Cantina [CN] sito in Via Padre Giacomo 11

Quota e tipologia del diritto

1/1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione Proprieta' 1/1,

-foglio 26, particella 47, subalterno 6, (ex fg 14, particella 47 sub 6)

indirizzo Via Padre Giacomo, 11, piano T, comune sant'urbano, categoria C/6, classe 1,
consistenza 50, superficie 59, rendita € 61.98

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 22/06/2015 in atti
dal 22/06/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 23/2015

Confini: VEDI PRECEDENTE DI CUI FORMA UN CORPO UNICO

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

BCNC AREA COMUNE

-foglio 26, particella 47, subalterno 7, (ex fg 14, particella 47 sub 7) , Bcnc (CORTE) Bene
comune al garage e alla casa, indirizzo Via Padre Giacomo, 11, piano T

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ENTE URBANO,

-foglio 26, particella 47, sup. Mq 1,314, indirizzo Via Padre Giacomo, 11, piano T

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di una zona agricola posta a circa 5 km in linea d'aria dal centro del Comune di Sant'Urbano. zona prettamente dedicata alla coltivazione. Il fabbricato è posto nelle vicinanze di un incrocio su 2 strade comunali.

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

sito in Sant'urbano (PD), Via Padre Giacomo 11

STATO DEL BENE: Libero

Identificativo corpo: Cantina

Cantina [CN] sito in Sant'urbano (PD), Via Padre Giacomo 11

STATO DEL BENE: Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Esiste un passaggio promiscuo a nord del fabbricato per accedere alle proprietà limitrofe particelle 129-46 non riportata nell'atto notarile del 2006
Dal punto di vista economico non incide sul valore finale in quanto è una servitù pregressa alla costruzione del fabbricato oggetto di ES.IMM. 181/2025. Si tratta di indicazioni riportate con tratteggi eseguiti nelle mappe per individuare le vecchie capezzagne / strade agricole rurali non asfaltate che individuavano vecchi passaggi per i fondi agricoli nelle mappe attuali. Tali passaggi erano già presenti nelle mappe d'impianto (circa anni 1920/1930 e spesso privi di servitù trascritte). Per comprendere anche graficamente si allegano le 2 mappe (impianto anni '20 circa ed attuale) dove si vede a Nord (graficamente sopra) la p.lla 47 un tratteggio che serve per accedere al fabbricato p.lla 46 e che anche risulta ancora utilizzato. La servitù risulta laterale al fabbricato e viene utilizzata dallo stesso proprietario per accedere al cortile interno e quindi non modifica l'appetibilità.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore contro; Derivante da;; Importo ipoteca: €;
Importo capitale;; A rogito di NOTAIO ai nn. 3; Iscritto/trascritto a in data;
Note: **-IPOTECA IN RINNOVAZIONE**

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Cantina

- **Ipoteca** tiva a favore di . contro; Derivante da;; Importo ipoteca;; Importo capitale: €
; A rogito in data ai nn.; Iscritto/trascritto a in data ai nn.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Cantina

- **Ipoteca** attiva a favore contro; Derivante da: ; Importo ipoteca;; Importo capitale: ;
A rogito di in data ai nn. ; Iscritto/trascritto a in data ai nn.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Cantina

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore contro; Derivante da: Atto esecutivo ; A rogito di - UNEP in
data ai nn. iscritto/trascritto a in data ai nn. ;

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE + GARAGE

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

sito in Sant'urbano (PD), Via Padre Giacomo 11

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: 0. NON PRESENTI

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: PARZIALMENTE PT

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

Identificativo corpo: Cantina

Cantina [CN] sito in Sant'urbano (PD), Via Padre Giacomo 11

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: 0. NON SONO PRESENTI

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 specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

-1 [REDACTED] Proprieta' 1000/1000. In forza di atto, in data, ai nn. ; trascritto a, ai nn

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Cantina

Titolare/Proprietario:

-. 1/3

-2 1/3

-3 1/3

dal. In forza di denuncia di successione

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari

-ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA TRASCRIZIONE ATTO REP; trascritto a, in data, ai nn. .

a rogito, in data, ai nn.; registrato a in data ai nn.; trascritto a, in data, ai nn..

Titolare/Proprietario:

-1 Proprieta' 1/1 dal ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto, ai nn.; registrato a, in data, ai nn.; trascritto a, in data, ai nn..

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione + Cantina

7. PRATICHE EDILIZIE:

Cantina [CN] sito in Via Padre Giacomo 11

Numero pratica: FABBRICATI EDIFICATI ANTE 1/9/1967

Intestazione:

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Cantina [CN] sito in Via Padre Giacomo 11

Numero pratica: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Intestazione

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori:

Oggetto: Modifiche

Presentazione in data al n. di prot. 2250

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Cantina [CN] sito in Via Padre Giacomo 11

Numero pratica: CONC SANAT 15/93/S DEL 1986

Intestazione:

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori:

Oggetto: Modifiche

Presentazione in data al n. di prot. 1090

Rilascio in data al n. di prot. 139

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE+ GARAGE

Cantina [CN] sito in Via Padre Giacomo 11

Numero pratica: C.E. 180-1993

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori:

Oggetto: Modifiche

Presentazione in data al n. di prot. 6110

Rilascio in data al n. di prot. 6110

NOTE: NELLA PRATICA NON ESISTE UNA DATA DI INIZIO LAVORI, NE' ESISTE FINE LAVORI E NON E' MAI STATA CHIESTA L'AGIBILITA'

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Cantina [CN] sito in Via Padre Giacomo 11

Numero pratica: C.E. 31-1994

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori:

Oggetto: Modifiche

Presentazione in data al n. di prot. 31-1994

Rilascio in data al n. di prot. 1023

NOTE: NELLA PRATICA NON ESISTE UNA DATA DI INIZIO LAVORI, NE' ESISTE FINE LAVORI E NON E' MAI STATA CHIESTA L'AGIBILITA'

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Cantina [CN] sito in Via Padre Giacomo 11

Numero pratica: DIA 08-03-2005

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori

Oggetto: Modifiche

Presentazione in data al n. di prot. 1721

NOTE: QUESTA E' LA VERSIONE CHE E' STATA RIPORTATA NELL'ULTIMO ACCATASTAMENTO . NON ESISTE FINE LAVORI NE' AGIBILITA'

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: tramezzatura interna al PT della casa nella zona pranzo, una parete in cartongesso nel corridoio al P1 di fronte al bagno con porta finestra sul poggiolo. parte del tetto

Regolarizzabili mediante: MESSA IN RIPRISTINO COME DA SANATORIA

COSTO PER LE DEMOLIZIONI: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione



Cantina [CN]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stato prolungata la falda verso Sud in maniera da creare un ulteriore vano (ABUSIVO) con altezza di circa 1.90/2.10 m per tutta la lunghezza del fabbricato che necessita la demolizione

Regolarizzabili mediante: MESSA IN RIPRISTINO COME DA SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: demolizione porzione di vano e rimozione della copertura in fibrocemento

rimozione e smaltimento: € 4.500,00

Oneri Totali: **€ 4.500,00**

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Note sulla conformità:**

CONFORME ALLA ZONA URBANISTICA AGRICOLA

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

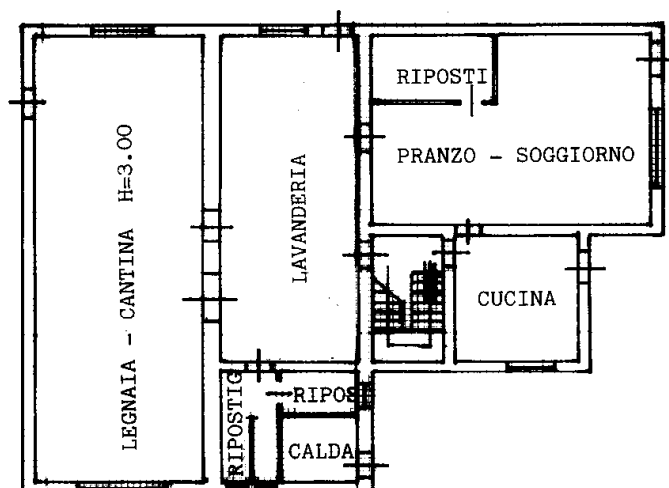
Cantina [CN]

Strumento urbanistico Approvato:	Predisposizione del pat
In forza della delibera:	DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 2972 del 14 ottobre 2008
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA
Norme tecniche di attuazione:	si rifà al vecchi prg
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

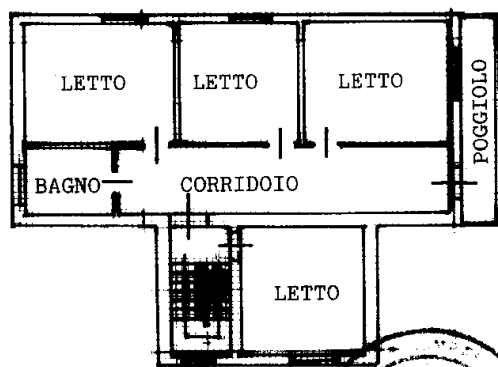
Note sulla conformità: Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **Abitazione**

Fabbricato è costituito da un fabbricato composto di un ampio piano terra relativo alla casa e cantine ad un piano e di una parte di residenza di 2 piani. Lo stato del fabbricato risulta deteriorato sia nelle strutture fatiscenti sia per la mancanza di manutenzione e per la vetustà. Al piano terra troviamo soggiorno-pranzo dove lateralmente si apre la cucina ed un ripostiglio. da qui su questo perimetro al piano primo, con accesso interno dal vano scala, si arriva al piano superiore composto da 4 stanze da letto ed 1 bagno. nel corridoio è stato interrotto con la creazione di una parete per ricavare un'ulteriore ripostiglio abusivo. Tale



PIANTA PIANO TERRA H=2.70



parete è da demolire e ripristinare lo stato precedente. Ad Ovest, sul retro del fabbricato, insiste una porzione di 1 piano in muratura identificata come lavanderia e cantina-legnaia con un ripostiglio per la centrale termica.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1**

Cod. Fiscale: ■

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **395,60**

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1950 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m. 285 al piano terra e 270 al piano primo

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: fabbricato costruito con struttura in laterizio per entrambi i piani, solai intermedi e di copertura sempre in laterizio. manto di copertura in coppi di laterizio in pessimo stato. Lattoneria in lamiera. Poggiolo esterno sulla strada in metallo. Serramenti esterni in legno con vetro singolo e tapparelle marrone chiaro in pvc in pessimo stato di manutenzione, e nel lato nord ed est sono presenti doppio vetro in alluminio. impianti presenti ma non funzionanti pesantemente manomessi. Internamente le pavimentazioni sono eseguite in marmette di cemento levigato.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	ANNI 2000
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	HA SUBITO MOLTE MODIFICHE DA RIFARE COMPLETAMENTE

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CALDAIA TERMOSIFONI
Stato impianto	HA SUBITO MOLTE MODIFICHE DA RIFARE COMPLETAMENTE
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

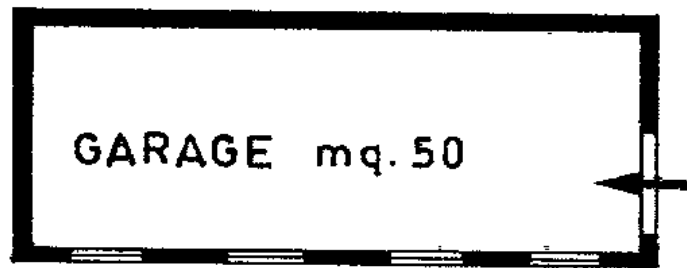
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

lo stato di valutazione del fabbricato, mancante di agibilità, comunque comporta ad eventuali acquirenti la necessità, per l'utilizzo, di sottostare alle normative attuali e quindi rifare completamente gli impianti. (in riferimento al valore del fabbricato in questo caso il deprezzamento è già inserito nel costo della valutazione ne tiene conto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione - 2011), Capitolo 19, indica che «il valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie commerciale computata possa essere rideterminabile mediante l'adozione di differenti criteri quali, ad esempio, il Sistema Italiano di Misurazione – SIM, l'Allegato C del d.P.R. 23.3.1998 n. 138, oppure la Norma Uni 10750. La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono: - La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. - Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. - Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup reale lorda	221,60	1,00	221,60
CANTINE	sup reale lorda	166,00	0,50	83,00
POGGIOLO	sup reale lorda	8,00	0,25	2,00
		395,60		306,60

Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al punto **Cantina****PIANO TERRA H = 300**

Nel cortile posteriore abbiamo una cantina con una dimensione più ampia di quella prevista in progetto in quanto il tetto spiovente è stato allungato e chiuso per ricavare un'ulteriore ripostiglio. La struttura in eccesso va demolita ma si evidenzia la copertura composta in fibrocemento attualmente non ammalorato ma probabilmente da togliere in quanto potrebbe essere costituito da fibre di amianto (eternit).

Attualmente la norma Il Decreto Ministeriale 6 settembre 1994 stabilisce le metodologie per la valutazione del rischio, la manutenzione e la bonifica. Introduce anche l'obbligo di predisporre un programma di controllo e manutenzione per ogni edificio con presenza di Materiale con Amianto. Inoltre, il D.M. 18 marzo 2003, n. 101 impone ai proprietari di immobili di effettuare un censimento dei materiali contenenti amianto e di comunicarne la presenza alle ASL. Quindi il materiale in questo momento non presenta particolari problematiche di rimozione (per la parte sanata, mentre per la parte abusiva si è già quantificato il lievo in perizia in detrazione sul valore finale). Risulta necessario informare gli eventuali potenziali acquirenti per le incombenze future. Nel caso in cui la parte procedente decidesse su propria iniziativa di eseguire lo smaltimento (oltre le analisi sul materiale circa 1.000€) necessita di un costo di circa 100€ al mq.

* 60 mq pari a circa 7.000,00€.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ■

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **60,00**

E' posto al piano: t

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m. 230 di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: pessimo e necessita di manutenzione oltre che di sanatoria.

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

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Note	

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Stato impianto	

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione - 2011), Capitolo 19, indica che «il valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie commerciale computata possa essere rideterminabile mediante l'adozione di differenti criteri quali, ad esempio, il Sistema Italiano di Misurazione – SIM, l'Allegato C del d.P.R. 23.3.1998 n. 138, oppure la Norma Uni 10750. La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono: - La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. - Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. - Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
GARAGE	sup reale lorda	60,00	0,50	30,00
		60,00		30,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si procede con la verifica comparativa dei valori a disposizione relativo ai valori di vendita della zona, ai valori Omi ed alle ultime compravendite realizzate. La zona di riferimento ha un mercato di compravendite poco mosso e privo di fabbricati simili in quanto questo fabbricato ha dimensioni tali che la valutazione a mq. risulta fuorviante, mentre lo stato pessimo di manutenzione non facilita nessuna comparazione con vendite limitrofe. Per cui si procede ad un incrocio dei dati anche da altre fonti al fine di operare con un procedura VALUTAZIONE AL MQ PER MCA SENZA COMPARABILI SPECIFICI MA CON PREZZI MEDI DELLA ZONA. Per cui i prezzi rilevati attendibili si avvicinano ad una base di € 300,00 al mq. per tutti gli immobili rapportandoli con coefficienti di comparazione e mettendo in detrazione le specifiche problematiche

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di PADOVA;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di ESTE;
Uffici del registro di ESTE;
Ufficio tecnico di SANT'URBANO.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.782,00.

nELLA VALUTAZIONE SI TIENE CONTO CHE COMUNQUE ATTUALMENTE NON RISULTA UTILIZZABILE COME ABITAZIONE SE NON CON INTERVENTI RADICALI SU IMPIANTI-SANITARI E SU COIBENTAZIONE

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	221,60	€ 300,00	€ 66.480,00
CANTINE	83,00	€ 300,00	€ 24.900,00
POGGIOLO	2,00	€ 300,00	€ 600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 91.980,00

SCARSO STATO DI MANUTENZIONE detrazione del 10.00% € -9.198,00

Valore Finale € 82.782,00

Valore corpo € 82.782,00

Cantina. Cantina [CN]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
GARAGE	30,00	€ 300,00	€ 9.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 9.000,00

Valore Finale**€ 9.000,00**

Valore corpo

€ 9.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione		306,60	€ 82.782,00	€ 82.782,00
Cantina	Cantina [CN]	30,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00
			SOMMANO	€ 91.782,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ -13.767,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ -8.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 69.514,70

Valore immobile al netto Arrotondato in Asta**€ 69.500,00**

Data generazione: 20-08-2026 (INTEGRAZIONE)

Si allegano

- documentazione ipocatastale;
- atto notarile precedente;
- documentazione edilizia;
- documentaione fotografica

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Areggi

