

**STUDIO TECNICO-AMMINISTRATIVO FINOTELLI**  
**di Finotelli Geom. Alessandro**  
**viale Gen. Domenico Piva, 33 – 45100 Rovigo**

## **Tribunale di Rovigo**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Intesa San Paolo spa**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **3/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-09-2022 ore 11.00

Giudice Delle Esecuzioni: **D.ssa ELISA ROMAGNOLI**

Custode Giudiziario: **D.ssa Alice Tasso**



### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

#### **Lotto UNICO**

**Esperto alla stima:** Geom. Alessandro Finotelli  
**Codice fiscale:** FNLSN72M19H620E  
**Partita IVA:** 01015080292  
**Studio in:** Via Gen. D. Piva n. 33 - 45100 Rovigo  
Via G. Marconi n. 51/C – 35040 S.Elena (PD)  
**Telefono:** 0425 21020  
**Email:** alessandro.finotelli@gmail.com  
**Pec:** alessandro.finotelli@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Peagna n. 8 – Stanghella (Padova) - 35048

**Lotto:** unico – Abitazione accostata, accessori esterni e corte pertinenziale

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4] con accessorio [C2] e cortile esclusivo

#### Dati Catastali:

##### FABBRICATI

\* [REDACTED] prop. 1/1: a) foglio 15, particella 245, sub. 1-2, indirizzo Via Peagna n. 8, piano T-1-2, comune Stanghella, Sezione -, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 6,5, rendita € 211,49; b) foglio 15, particella 245, sub. 3, indirizzo Via Peagna n. 8, piano T-1, comune Stanghella, Sez. -, categoria C/2, classe 1, mq. 85, rendita €. 105,36. Alla corte è stato assegnato il subalterno 2, graffiato con l'abitazione sub. 1 in forma esclusiva.

##### TERRENI

\* **ENTE URBANO**, sezione censuaria -, foglio 15 particella 245, qualità ente urbano, superficie catastale Ha. 00.06.18. Confini: Nord: mapp. 244 – Est: mapp. 244, 250, 251 e 953 – Sud: via IV Novembre – Ovest: via Peagna; salvis.  
Trattasi dell'area terreni sulla quale sorgono gli immobili identificati al Catasto Fabbricati.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Peagna n. 8 – Stanghella (Padova) - 35048

**Lotto:** unico – Abitazione accostata, accessori esterni e corte di pertinenza

**Possesso:** Durante I sopralluoghi eseguiti I beni risultavano non occupati, tanto che per l'accesso agli stessi è stato necessario fruire di un fabbro ed è stata avvertita la forza pubblica. Lo scrivente ha inoltrato in data 05.04.2022 prot. 70280 idonea richiesta all'Agenzia delle Entrate di Este, finalizzata alla verifica di contratti di locazione, comodati o preliminari di compravendita, la cui risposta è stata negativa (vedasi comunicazione allegata alla presente perizia di stima).

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Peagna n. 8 – Stanghella (Padova) - 35048

**Lotto:** unico – Abitazione accostata, accessori esterni e corte di pertinenza

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO (presenza di dislivelli): sconnessioni esterne e scala di collegamento interno fra I due piani ed altresì per la rampa di scala presente nell'accessorio esterno.

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Peagna n. 8 – Stanghella (Padova) - 35048

**Lotto:** unico – Abitazione accostata, accessori esterni e corte di pertinenza

**Creditori Iscritti:** Intesa San Paolo.

**5. Comproprietari**

**Bene:** Via Peagna n. 8 – Stanghella (Padova) - 35048

**Lotto:** unico – Abitazione accostata, accessori esterni e corte pertinenziale

Comproprietari: nessuno oltre al soggetto esecutato.

**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Peagna n. 8 – Stanghella (Padova) - 35048

**Lotto:** unico – Abitazione accostate, accessori esterni e corte pertinenziale

**Misure Penali:** Non conosciute

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Peagna n. 8 – Stanghella (Padova) - 35048

**Lotto:** unico – Abitazione accostata, accessori esterni e corte pertinenziale

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Peagna n. 8 – Stanghella (Padova) - 35048

**Lotto:** unico – Abitazione accostata, accessori esterni e corte pertinenziale

**Prezzo del lotto unico arrotondato: €. 54.000,00 (cinquantaquattromila/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 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'ed dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o

qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

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

3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, conchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria,

### **Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 3/2022**

- 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

**Lotto Unico – Casa accostata ad altra, che si sviluppa su tre piani fuori terra, con accessorio esterno e cortile pertinenziale**

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 accostata ad altra, che si sviluppa su tre piani fuori terra, comprensiva di un accessorio esterno con vari locali e cortile di pertinenza**

**Quota e tipologia del diritto**

\* 1/1 di

**Identificato al catasto Fabbricati:**

\* [REDACTED] prop.  
1/1: a) foglio 15, particella 245, sub. 1-2, indirizzo Via Peagna n. 8, piano T-1-2, comune Stanghella, Sezione -, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 6,5, rendita € 211,49; b) foglio 15, particella 245, sub. 3, indirizzo Via Peagna n. 8, piano T-1, comune Stanghella, Sez. -, categoria C/2, classe 1, mq. 85, rendita €. 105,36. Alla corte è stato assegnato il subalterno 2, graffato con l'abitazione sub. 1 in forma esclusiva.

**Identificato al catasto Terreni:**

\* **ENTE URBANO**, sezione censuaria -, foglio 15 particella 245, qualità ente urbano, superficie catastale Ha. 00.06.18. Confini: Nord: mapp. 244 – Est: mapp. 244, 250, 251 e 953 – Sud: via IV Novembre – Ovest: via Peagna; salvis.

Trattasi dell'area terreni sulla quale sorgono gli immobili identificati al Catasto Fabbricati.

**Conformità catastale:**

L'ultima planimetria in atti risale al 1985 e rispetto a detto documento, lo scrivente ha rilevato diverse discrasie così riassumibili: - modifica scala nell'ingresso al piano terra; - variazione del wc sempre al pt; - gli spazi tra la cucina e la c.t. non risultavano conformi tra lo stato di fatto e quanto planimetricamente presente (tramezza spostata); - al primo piano in loco non è presente il ripostiglio adiacente la rampa di scale; - nella stanza da letto a sud sul posto non è presente il gradino, invece disegnato; - sulla tettoia dell'accessorio esterno, manca in planimetria la scala che consente di raggiungere il piano superiore, e la pilastratura non è coincidente con quanto rilevato sul posto; - diverse dimensioni planimetriche non corrispondono con quanto presente in loco; - varie spallette murarie difformi rispetto alla realtà. A fronte di quanto riscontrato in difformità tra lo stato di fatto e quello planimetrico, lo scrivente ha inoltrato richiesta di aggiornamento al creditori procedente mediante pec in data 17.06.2022, a cui ha avuto seguito risposta affermativa a procedere in data 29.06.2022 sempre via pec. Per tale motivo il sottoscritto ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Padova la variazione catastale prot. 90089 del 01.08.2022, che ha aggiornato la situazione in atti.

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

Trattasi di un'abitazione in linea accostata ad altra, che gode di area pertinenziale e di un ampio accessorio esterno, a meno di 2 Km dal centro municipale.

**Caratteristiche zona:** periferica.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale.

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziali ed agricole.

**Importanti centri limitrofi:** Rovigo a 6 Km.

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Adige a circa 4,5 Km.

**Principali collegamenti pubblici:** casello autostradale di Rovigo Nord (Boara) dell'A13 a 3 Km circa.



## 3. STATO DI POSSESSO:

Durante i sopralluoghi eseguiti i beni risultavano non occupati, tanto che per l'accesso agli stessi è stato necessario fruire di un fabbro ed è stata avvertita la forza pubblica. Lo scrivente ha inoltrato in data 05.04.2022 prot. 70280 idonea richiesta all'Agenzia delle Entrate di Este, finalizzata alla verifica di contratti di locazione, comodati o preliminari di compravendita, la cui risposta è stata negativa (vedasi comunicazione allegata alla presente perizia di stima).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Non conosciute o non rilevabili.

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

Non conosciute o non rilevabili

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Non conosciute o non rilevabili

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Seppur non risulti formalmente costituita una servitù, l'accesso all'abitazione accostata di altra proprietà, avviene attraverso la corte del mappale 245, in ditta dell'esecutato. Pertanto non avendo rinvenuto in loco altri ingressi alternativi, va dato atto che appare in loco una servitù costituitasi "di fatto".

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria; A favore di Banca Fin-Eco spa contro [REDACTED]  
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario. Iscritta a Este in data 17.12.2002 ai n.ri RG 7177 RP 1252 (atto notaio G. Ponzi in data 29.11.2002 rep. 107559). Durata 30 anni. Importo del capitale €. 87.000,00; somma iscritta €. 217.500,00. Note: Comune Stanghella, foglio 15, mapp. 245. La presente ipoteca è stata surrogata a favore della Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo spa con sede a Padova con annotamento depositato in data 02.07.2008 ai n.ri 3993/619 (atto notaio M. Andolfi del 10.06.2008 rep. 18059/2735).

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Intesa San Paolo s.p.a. contro [REDACTED]  
Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito del Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo del 03.01.2022 rep. 2395/2021 trascritto a Este in data 16.02.2022 ai nn. 836/552. Note: Stanghella, fg. 15, mapp. 245.

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

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

- Pignoramento a favore di Intesa San Paolo s.p.a. contro [REDACTED]  
Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito del Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo del 17.07.2021 rep. 1310/2021 trascritto a Este in data 13.08.2021 ai nn. 4892/3515. Note: il pignoramento colpisce il bene di cui al foglio 15, mappale 245 subalterno 14. Tale sub. risulta non esistente e pertanto appare verosimile che tale pignoramento sia stato di fatto superato da quello trascritto il 16.02.2022.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

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

**4.3 Misure Penali**

Non conosciute

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** Non conosciute

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non conosciute

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** sconosciute

**Millesimi di proprietà:** Non conosciuti

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non rilevati

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non riscontrata

**Indice di prestazione energetica:** -

**Note Indice di prestazione energetica:** -

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

**Avvertenze ulteriori:** -

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 29.11.2002 all'attualità, in forza di atto di compravendita del 29.11.2002 a firma del Dr. G. Ponzi rep. 107558, trascritto a Este il 17.12.2002 ai n.ri 7176/5118. Note: Stanghella, fg. 15, mapp. 245 (sia Terreni che Fabbricati).

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 1988 per ½ e dal 1990 per l'altro ½ al 29.11.2002, in forza degli atti di compravendita del Dr. G. Mele in data 24.09.1988 rep. 43646, trascritto ad Este il 19.10.1988 ai n.ri 4248/3304 e dello stesso Dr. G. Mele in data 27.12.1990 rep. 52665, trascritto ad Este il 26.01.1991 ai n.ri 606/512. Note: Comune di Stanghella, foglio 15, mappale 245.

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

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** -

In data 08.07.2002, il preposto comunale ha inviato allo scrivente comunicazione di insussistenza di pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico comunale, relativamente al bene oggetto di pignoramento (allegata in copia alla presente perizia e del cui sunto essenziale si riporta di seguito il contenuto)

Con la presente si comunica che agli atti d'ufficio non risultano depositati procedimenti edilizi relativi all' immobile sito in Comune di Stanghella (PD), Via Peagna. n. 8, censito al N.C.E.U. del Comune di Stanghella (PD) al Foglio 15, Part. n. 245, rendita € 276,56, di cui alla richiesta acquisita al Protocollo generale di Questo Ente in data 17.06.2022 col n. 5684.

### 7.1 Conformità edilizia:

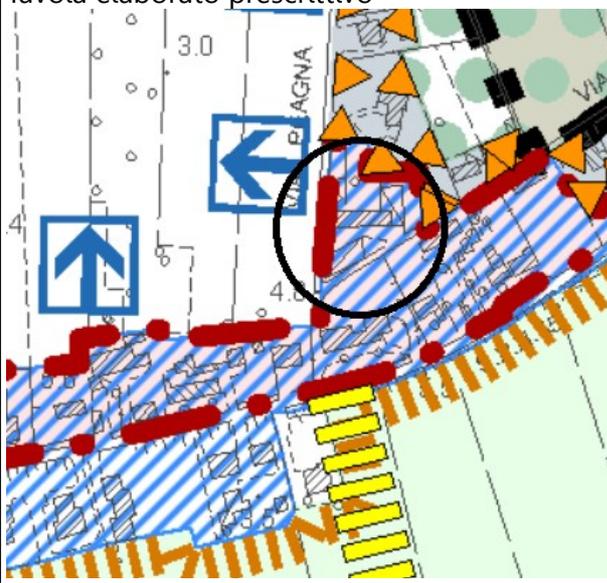
**Immobile composto da una casa accostata che si sviluppa su 3 piani fuori terra, da un accessorio esterno e da corte pertinenziale, il tutto prospiciente via Peagna.**

Gli edifici, stanti le condizioni di uso e manutenzione, il livello di vestustà e la tipologia

costruttiva, appaiono certamente di epoca anteriore al 1967. Il comune di Stanghella, come evidenziato precedentemente, non ha fornito pratiche edilizie relative ai beni e l'accatastamento del 1985 potrebbe avere avuto l'unico scopo di procedere alla vendita del plesso, avvenuta poi nel 1988. Pertanto ai fini della verifica della regolarità urbanistica, l'unico riferimento in atti appare la planimetria catastale redatta nel 1985, rispetto alla quale si rinvennero numerose variazioni (prevalentemente non a carattere strutturale), elencate nel paragrafo della regolarità catastale. La sanatoria di tali difformità è ammessa previa presentazione di idonea pratica di sanatoria ed a fronte del pagamento di una sanzione amministrativa. Il costo assolutamente indicativo di tale operazione (che verrà detratto nella valorizzazione finale di stima dei beni) potrebbe ammontare ad €. 3.000,00 (pratica di un professionista, diritti di segreteria, sanzione amministrativa da versare al comune di Stanghella).

## 7.2 Conformità urbanistica:

### **Abitazione di tipo popolare [A4] con accessorio [C2]**

<p>PIANO DI ASSETTO TERRITORIALE Carta della Trasformabilità</p> <p>Tavola elaborato prescrittivo</p> 	<p>IDENTIFICAZIONE DELLA ZONA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree ad urbanizzazione consolidata di cui all'art. 21 (residenza e servizi per la residenza);</li> <li>• Ambito Centri storici di cui all'art. 30.</li> </ul>
--	--

Descrizione: **Abitazione accostata su tre piani, accessorio esterno e corte di pertinenza di cui al punto A**

Si tratta di un complesso di remota costruzione che necessita di importanti interventi manutentivi. L'abitazione presenta struttura portante verticale in muratura, mentre quella orizzontale è in legno (travi + tavolato) e risulta intonacata al civile ma non tinteggiata esternamente. Tinteggiatura presente all'interno ma bisognevole di rifacimento. La pavimentazione del piano terra è in piastrelle di ceramica gres di varia pezzatura, mentre ai piani superiori vi è solamente tavolato ad uno stato piuttosto grezzo. La porta d'ingresso principale presenta doppio serramento in alluminio anodizzato e vetro. I fori di finestra sono protetti internamente da serramento in legno e vetro semplice (alcuni invece in alluminio e vetro), mentre esternamente sono provvisti di ante in plastica colorate. Le porte interne, ove presenti, sono in legno tamburato, verniciate ad olio. Le scale di collegamento interno sono in legno, prive di parapettatura. Nel locale CT è presente una caldaia murale marca Baxi, modello Luna 240 Fi, e nell'abitazione sono presenti termosifoni in metallo.

Dell'impiantistica, lo scrivente non ha potuto verificare la funzionalità e pertanto si rimanda tale aspetto ad un tecnico abilitato per certificare la rispondenza dell'impianto elettrico e di quello idro-termo-sanitario. Presenti in maniera diffusa, fenomeni di umidità e scrostamenti, sia sulla parte bassa che alta delle murature, oltre a qualche segno di cedimento verticale sulla zona ovest del piano terra. L'accessorio esterno è in muratura e pare che l'edificazione sia stata eseguita in varie epoche e/o momenti. La finitura è allo stato grezzo, tranne porzioni di intonacatura localizzate al piano terra. La pavimentazione è in gettata di cls battuto. Il foro principale del blocco centrale è a doppia anta in legno mentre nell'accessorio più ad ovest vi è porta carraia con serramento in lamiera. La tettoia ha copertura in fogli di amianto. Lo stato di uso e manutenzione è pessimo. L'area di corte è verso nord a verde, mentre tra l'abitazione e l'accessorio pertinenziale vi è ghiaio. Tutta l'area risulta recintata con rete metallica. Si segnala come, già rilevato precedentemente, che l'ingresso anche all'immobile accostato a quello dell'esecutato, avviene per mezzo di un cancello prospiciente via Peagna e pertanto, risulta una servitù di fatto, seppur sulla documentazione ipocatastale fornita non risultino specifici atti costitutivi in tal senso. L'abitazione è così composta: Piano Terra – ingresso, soggiorno-pranzo, disbrigo, bagno, c.t., cucina; Piano Primo – corridoio, 2 camere da letto, terrazza; Piano Secondo – ampia soffitta. L'accessorio esterno si compone di: tettoia, 2 cantine e ripostiglio al piano terra e locale di deposito al primo piano.

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

\* 1/1 di [REDACTED]

Superficie complessiva lorda di circa **mq. 132** l'abitazione, circa **mq. 21** la terrazza, circa **mq. 56** la soffitta del secondo piano; per l'accessorio esterno la superficie lorda dello stesso è di circa **mq. 94**, oltre alla tettoia di circa **mq. 25**; la corte esterna è stata calcolata all'incirca in **mq. 450**.

E' posto al piano: terra-primo-secondo l'abitazione e terra-primo l'accessorio, con accesso diretto dalla pubblica via Peagna.

L'edificio è stato edificato in epoca remota sconosciuta.

Altezza interna: Abitazione – al piano terra varia da ml. 2,40 circa a ml. 2,75 circa, al primo piano l'altezza rinvenuta al tavolato è di circa ml. 2,80, mentre nella soffitta del secondo piano è stata misurata in ml. 2,00 circa quella minima, e ml. 3,40 circa sottotrave quella massima; Accessorio esterno – le altezze variano al piano terra da circa ml. 2,05 (cantina ad est) a circa ml. 5,10 quella massima della cantina su via Peagna, mentre al piano superiore la media è all'incirca di ml. 2,00 sottotrave.

Stato di manutenzione generale: pessimo.

### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale
Porzione residenziale piano terra-primo	superf. reale lorda (SRL)	132,00
Soffitta al secondo piano	superf. reale lorda (SRL)	56,00
Terrazza	superf. reale lorda (SRL)	21,00
Accessorio esterno piano terra-primo	superf. reale lorda (SRL)	94,00
Tettoia piano terra	superf. reale lorda (SRL)	25,00
Area di corte	superficie esterna (SEL)	450,00
		<b>778,00</b>

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Nella determinazione del più probabile valore attuale di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali l'ubicazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, le peculiarità del tipo di immobile e degli altri fattori determinanti ed incidenti ai fini della stima. Il tutto finalizzato a stabilire il più probabile valore di mercato del bene che, secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 - R.1.2) il valore di mercato è definito come segue: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

### **8.2 Fonti di informazione:**

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

### **8.3 Valutazione corpi:**

I comparabili utilizzati dallo scrivente, sono relativi ad immobili simili come caratteristiche (cioè dello stesso segmento di mercato) a quello oggetto di valutazione ed oggetto di atti di trasferimento redatti negli ultimi 48 mesi all'incirca e sono relativi alle sole unità abitative in quanto in loco sono comunque limitatamente, ma presenti, gli scambi a carattere residenziale. Sono in questa tabella riepilogativa riportati i calcoli parametrici utilizzati dallo scrivente al fine della scrematura e correzione del valore finale utilizzato quale base per la presente relazione peritale di stima. Ai fini del reperimento di idonei comparabili lo scrivente ha ottenuto l'ausilio del sito web specializzato denominato Stimatrixcity che ha fornito alcuni comparabili immobiliari ritenuti opportunamente attendibili in virtù dell'arco temporale richiesto, della consistenza media immobiliare, della data di realizzo delle costruzioni. Per una migliore esplicativa comprensione dei parametri adottati, si precisa che tutto l'accessorio esterno viene assimilato alla voce "cantina", cosiccome la tettoia a "balcone".

**STIMA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

**METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO  
(MARKET COMPARISON APPROACH) CON  
CON N. 1 COMPARABILI RILEVATI (STIMATRIXCITY)**

<b>Prezzo caratteristiche</b>	<b>COMPARABILE A</b>	<b>SUBJECT</b>
	Abitazione con accessori di cui l'atto di CV D.ssa Emanuela Panichi del 01.06.2021 rep. 3218 (Stanghella, [REDACTED])	Abitazione con accessori e corte esclusiva (Stanghella, [REDACTED])
Prezzo Totale PRZ (€).	71.000,00 vendita - 38.737,55 valore catastale reale	dato incognito
Data DAT (mesi)	0	0
Superficie principale SUP (mq.)	64,00	132,00
Balconi BAL (mq)	-	25,00
Terrazza TER (mq)	-	21,00
Cantina CAN (mq)	4,00	150,00
Autorimessa BOX (mq)	13,00 (posto auto)	-
Altre superf. XXX (mq)	-	-
Superf. Esterna SUE (mq)	-	450,00
Servizi SER (n)	1	2
Riscald. Auton. RIA (0-1)	1	1
Riscald. Centr. RIC (0-1)	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0

**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 3/2022**

Altri impianti IMP (0-1)	0	0
Livello piano LIV (n)	1	1
Stato di manutenzione esterno STME (n)	0	0
Stato di manutenzione interno STMI (n)	0	0
p (DAT)/PRZ/annuale		0,020
p (BAL)/p (SUP)		0,300
p (TER)/p (SUP)		0,500
p (CAN)/p (SUP)		0,300
p (BOX)/p (SUP)		0,500
P (SUE)		0,10
p (XXX)/p (SUP)		0,500
p (LIV)/PRZ		0,010
Rapporto complementare area edificata/edificabile		-
Prezzo medio area edificabile (€/mq)		-
Costo interventi di manutenzione esterna (€.)		-
Costo interventi di manutenzione interna (€.)		-

**CALCOLO DEL COSTO DEPREZZATO DELL'IMPIANTISTICA PRESENTE**

VOCE – Servizi

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

VOCE – Riscaldamento autonomo

COSTO (€)	18.000,00
VETUSTA' (t)	30

VITA ATTESA (n)	0
COSTO DEPREZZATO (€)	0
VOCE – Impianto elettrico	
COSTO (€)	5.000,00
VETUSTA' (t)	25
VITA ATTESA (n)	0
COSTO DEPREZZATO (€)	0
VOCE – Impianto di condizionamento	
COSTO (€)	3.500,00
VETUSTA' (t)	20
VITA ATTESA (n)	0
COSTO DEPREZZATO (€)	0

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

COMPARABILE A (SUP) – mq. Commerc.	71,70
SUBJECT (SUP) – mq. Commerc.	240,00

**CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE**

COMPARABILE A – PREZZO MEDIO €.	540,27
PREZZO MARGINALE SUP. PRINCIP. €. (pSUP)	540,27

**ANALISI DEI PREZZI MARGINALI**

PREZZO MARGINALE	p (...) RIF.COMP. A
p (DAT) (€/mese)	64,56
p (SUP) (€/mq)	540,27
p (BAL) (€/mq)	162,08
p (TER)/p(SUP) (€/mq)	270,13
p (CAN)/p(SUP) (€/mq)	162,08
p (BOX)/p(SUP) (€/mq)	270,13
p (XXX)/p(SUP)	0
p (SUE) (€/mq)	54,03
p (SER) (€)	0
p (RIA) (€)	0
p (RIC) (€)	0
p (ELE) (€)	0
p (CON) (€)	0
p (IMP) (€)	0
p (LIV) (€)	0

p (STMe) (€)	0
p (STMi) (€)	0

## NOTE SULLA VALUTAZIONE DEI PREZZI MARGINALI

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

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

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

I criteri di stima dei prezzi marginali sono quelli conosciuti della teoria estimativa ovvero: il prezzo, il costo, il valore di trasformazione, il valore complementare e il valore di sostituzione.

L'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche si svolge in dettaglio per ogni singola caratteristica immobiliare.

Per il prezzo ed il reddito marginali sono di seguito mostrate, in ordine gerarchico, così come compaiono in un MCA, le stime esatte e quelle approssimate.

## TABELLA DI VALUTAZIONE

PREZZO/CARATTERIST.	COMPARABILE A
PRZ (€)	38.737,55 reale catastale
DAT (€)	0
SUP (€)	36.738,36
BAL (€)	4.052,00
TER (€)	6.753,25
CAN (€)	23.663,68
BOX (€)	- 3.511,69
XXX (€)	0
SUE (€)	24.313,50
SER (€)	- 10.000,00
RIA (€)	- 18.000,00
RIC (€)	0
ELE (€)	- 5.000,00
CON (€)	- 3.500,00
IMP (€)	0
LIV (€)	0
STMe (€)	0
STMi (€)	0
<b>PREZZI CORRETTI</b>	<b>94.246,65</b>

VALORE DI STIMA (reconciliation) – Media ponderata o Valore Atteso: **€. 94.246,65**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA FINALE DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

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

### 8.2 Fonti di informazione:

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

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Casa accostata con accessori esterni e corte pertinenziale

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie commerciale</i>	
ABITAZIONE ACCOSTATA CON ACCESSORI E CORTE	240,00	€. 94.246,65

Valore Totale stimato

€ 94.246,65

### 8.4 Adeguamenti e correzioni finali della stima:

ABBATTIMENTI APPLICATI AL VALORE DI STIMA:

€ 36.756,19

a) 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali/gestionali insolute al biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.), oltre ad imprevisti non risultanti in relazione, gravami e/o asservimenti, ovvero vincoli non presenti alla data di deposito della presente perizia di stima;

b) 10% incidenza della servitù sull'area di corte che, a seguito di quanto riscontrato, non rappresenta un'area pertinenziale a libera disponibilità delle unità oggetto di valutazione in quanto non possono essere poste in essere opere di natura fissa che possono ostacolare o limitare il transito da e per la pubblica via;

c) 10% vizi di natura strutturale riscontrati in loco durante i rilievi, che possono tradursi nella necessità di porre in essere significative opere di consolidamento (alcune crepe rinvenute internamente all'abitazione ed esternamente agli accessori, fanno ipotizzare alla necessità di una indagine in tal senso);

d) 4% rimozione e smaltimento copertura in amianto della tettoia annessa all'accessorio esterno (circa 27/30 mq);

e) spese di regolarizzazione urbanistica stimate all'incirca in €. 3.000,00 (indicative).

Pertanto l'abbattimento globale in virtù di quanto analiticamente suesposto, assomma al 39%; al residuo andrà detratto l'ammontare della regolarizzazione dei beni.

**8.5 Prezzo epurato del lotto unico:**

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

€ 54.490,46

**PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO AD € 54.000,00**  
**(cinquantaquattromila/00)**

Data generazione:  
11.08.2022

Allegati:

- documentazione ipotecaria aggiornata (visure Conservatoria);
- documentazione catastale aggiornata (visure, estratto di mappa, planimetrie e ricevuta DocFa);
- documentazione urbanistica (dichiarazione del tecnico comunale);
- dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate di Este in relazione ai contratti;
- documentazione fotografica;
- prospetto riassuntivo.

L'Esperto alla stima – qualifica REV anno 2017

**Geom. Alessandro Finotelli**

