

**Tribunale di Rovigo**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
promossa da: **BANCO BPM SPA**  
contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep 57/2024  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/10/2024 ore 9,30  
Giudice Delle Esecuzioni: **DOTT. MARCO PESOLI**  
Custode Giudiziario: **I.V.G.**



**LOTTO UNICO**  
**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**QUOTA DI 1/1 PIENA PROPRIETA'**  
**DI FABBRICATO RESIDENZIALE IN PESSIME CONDIZIONI**  
**CON MAGAZZINO E GARAGE**  
**IN VIA DEGORA civico 569 (catastale 29), VO' (PD)**

**Esperto alla stima:** Ing. Fabio Rossi  
**Codice fiscale:** RSSFBA58H19C122I  
**Studio in:** Vicolo Goldoni 2/A - 45100 Rovigo  
**Telefono:** 0425 367074 - 338 2722664  
**Email:** ing.rossi.fabio@libero.it  
**Pec:** rossi.fabio@ingpec.eu



1.

## Lotto: unico

**Quota 1/1 di piena proprietà:** di fabbricato ad uso residenziale su 2 piani di elevazione di mq. 185 catastali, con garage e magazzino in pessimo stato con significativi danni di tipo strutturale, dislocato in via Degora civico 569 (catastale 29), comune di Vo' (PD).

### Corpo: A

Categoria: fabbricato A/3

Catasto FABBRICATI

Comune di Vo'

#### Foglio 15 Particella 288 subalterno 2

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8 vani, Totale: 187 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 185 m<sup>2</sup>, Indirizzo: VIA DEGORA n. 29 Piano T-1, Classamento: Rendita: Euro 454,48

### Corpo: B

Categoria: garage C/6

Catasto FABBRICATI

Comune di Vo'

#### Foglio 15 Particella 288 subalterno 3

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 27 m<sup>2</sup> superficie catastale 33 m<sup>2</sup>, Indirizzo: VIA DEGORA n. 29 Piano T, Classamento: Rendita: Euro 46,02

### Corpo: C

Categoria: magazzino C/2

Catasto FABBRICATI

Comune di Vo'

#### Foglio 15 Particella 288 subalterno 4

Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 78 m<sup>2</sup> superficie catastale 74 m<sup>2</sup>, Indirizzo: VIA DEGORA n. 29 Piano T-1, Classamento: Rendita: Euro 153,08

### Corpo: D area

BENE COMUNE NON CENSIBILE

Catasto FABBRICATI

Comune di Vo'

**Foglio 15 Particella 288 subalterno 1** Bene comune non censibile, via DEGORA civico 29 p.T

Categoria: area di enti urbani e promiscui

Catasto TERRENI

Comune di Vò

**Foglio 15 Particella 288** ente urbano di mq. 1082

**Confini** come da estratto di mappa:

nord mappale 328e 149; est mappale 149; sud mappale 277; ovest via Degora

## 2. Stato di possesso:

Libero, allo stato attuale l'immobile risulta disabitato da tempo, in pessimo stato conservativo significativi danni di tipo strutturale



Il sottoscritto CTU ha provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso L'ADE di Este per richiedere l'esistenza di eventuali contratti di locazione in essere presso l'immobile oggetto di procedura, come da comunicazione dello stesso ufficio non risultano contratti in essere.

**3. Prezzo di valutazione della quota di piena proprietà**

**Quota 1/1 di piena proprietà:** di fabbricato ad uso residenziale su 2 piani di elevazione di mq. 185 catastali, con garage e magazzino in pessimo stato con significativi danni di tipo strutturale, dislocato in via Degora civico 569 (catastale 29), comune di Vo' (PD).

**Lotto: unico**

**Valore complessivo intero: € 19.550,00**

**Valore che si arrotonda ad euro: € 20.000,00**



**TRIBUNALE DI ROVIGO - VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO**

Si dispone che l'esperto, prima di ogni altra 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 personali. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo – via Mazzini n. 1 – 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 delle operazioni peritali.

a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia Entrate – Territorio – Servizi Catastali.

b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresa 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 redige gli elaborati di aggiornamento;

d. 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 quanti 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 dalla 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 essi 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 di locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, 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 previste 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 trascr.;
- 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, abitaz, ecc.)



**Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e 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 cond.li ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni ante 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 indicando 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 è provvisto della attestazione/certificazione.
  - Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. p. auto comuni, giardino ecc.).
  - La valutazione complessiva dei beni secondo le prescrizioni dell'art. 568 c.p.c. come novellato dal d.l. 83/2015, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici 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 ed 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 da 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;
  - in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
  - la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
  - l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non



pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

· Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o del 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 il formato informatico 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 informatica, al nominato custode giudiziario.

6. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento.

7. **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

8. **RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

9. **FORMULI** tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

10. Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a **30** giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di Euro 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente.

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

L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.



Beni in VO'  
VIA DEGARO N. 569 (catastale 29)

## Lotto: UNICO

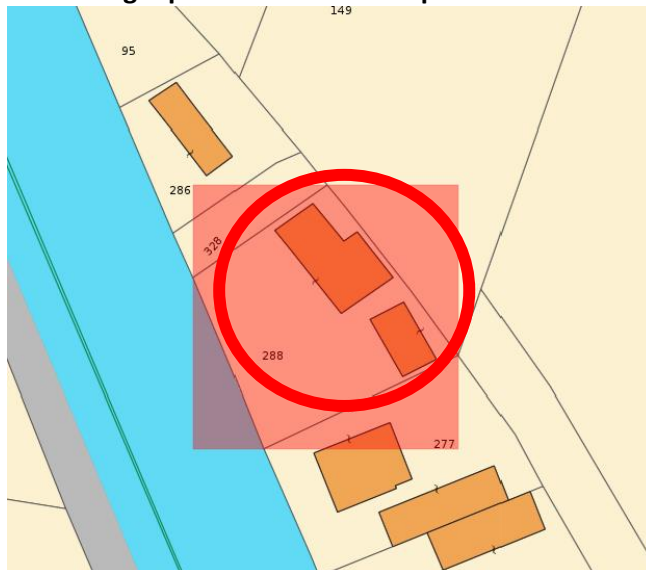
### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Quota 1/1 di piena proprietà:** di fabbricato ad uso residenziale su 2 piani di elevazione di mq. 185 catastali, con garage e magazzino in pessimo stato con significativi danni di tipo strutturale, dislocato in via Degora civico 569 (catastale 29), comune di Vo' (PD).

Estratto da google maps riprodotto non in scala



Estratto da geoportale dell'A.D.E. riprodotto non in scala



## Identificativo corpo: A

Fabbricato residenziale al piano T- 1, in via DEGORA civico 569 (catastale 29); Vò (PD)

Quota e tipologia del diritto

**PIENA Proprieta' per 1/1**

### Identificazione catastale:

Intestazione:

- [REDACTED] Proprieta' 1/2
- in regime di [REDACTED]
- [REDACTED] Proprieta'
- 1/2 in regime di [REDACTED]

Catasto FABBRICATI

Comune di Vo'

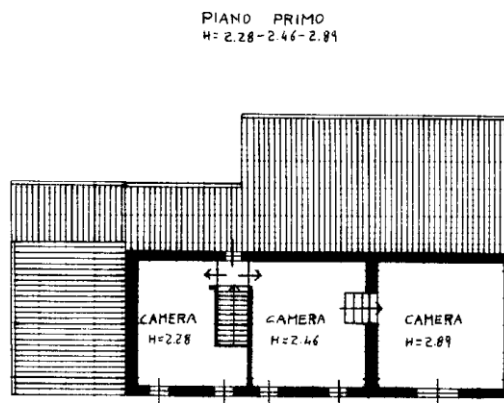
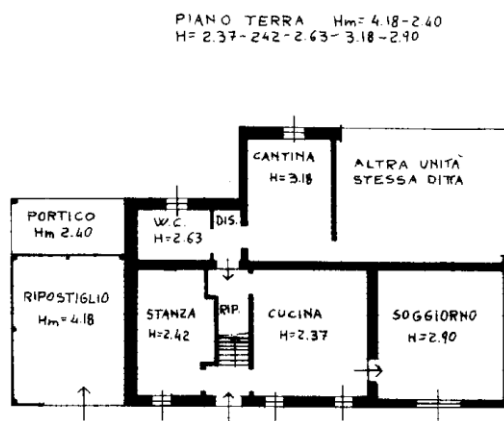
- Foglio 15 Particella 288 subalterno 2

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8 vani, Totale: 187 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 185 m<sup>2</sup>, Indirizzo: VIA DEGORA n. 29 Piano T-1, Classamento: Rendita: Euro 454,48

Derivante da:

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

### Planimetria non in scala





## Identificativo corpo: B

Garage al piano terra, in via DEGORA civico 569 (catastale 29); Vò (PD)

Quota e tipologia del diritto

**PIENA Proprieta' per 1/1**

### Identificazione catastale:

Intestazione:

- [REDACTED] Proprieta' 1/2  
in regime di [REDACTED]
- [REDACTED] Proprieta'  
1/2 in regime di [REDACTED]

Catasto FABBRICATI

Comune di Vo'

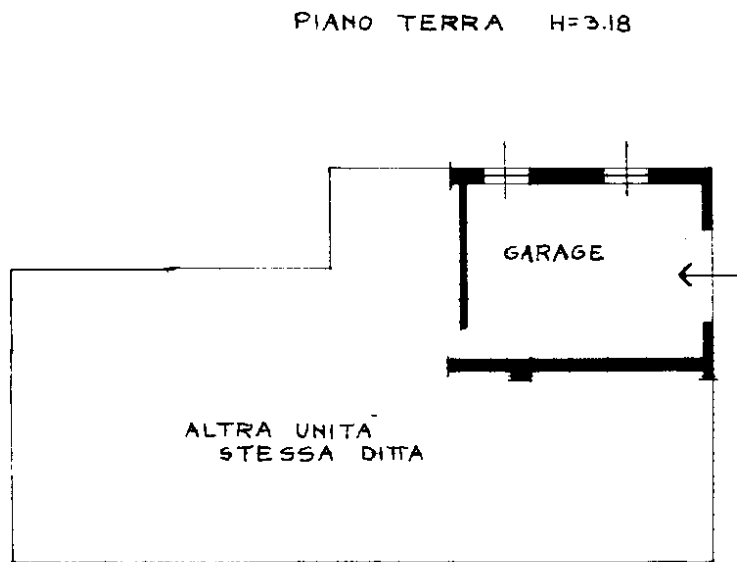
- **Foglio 15 Particella 288 subalterno 3**

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 27 m<sup>2</sup> superficie catastale 33 m<sup>2</sup>, Indirizzo: VIA DEGORA n. 29 Piano T, Classamento: Rendita: Euro 46,02

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/05/2002 Pratica n. 157834 in atti dal 23/05/2002
- VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6486.1/2002)

**Planimetria non in scala**



## Identificativo corpo: C

Magazzino al piano T-1, in via DEGORA civico 569 (catastale 29); Vò (PD)

Quota e tipologia del diritto

**PIENA Proprieta' per 1/1**

### Identificazione catastale:

Intestazione:



- [REDACTED] Proprieta' 1/2  
in regime di [REDACTED]
- [REDACTED] Proprieta'  
1/2 in regime di [REDACTED]

Catasto FABBRICATI

Comune di Vo'

- **Foglio 15 Particella 288 subalterno 4**

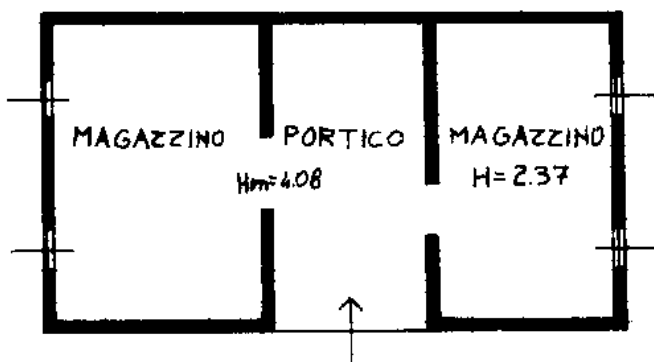
Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 78 m<sup>2</sup> superficie catastale 74 m<sup>2</sup>, Indirizzo: VIA  
DEGORA n. 29 Piano T-1, Classamento: Rendita: Euro 153,08

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/05/2002 Pratica n. 157834 in atti dal 23/05/2002  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6486.1/2002)

**Planimetria non in scala**

PIANO TERRA H<sub>m</sub>= 4.08  
H= 2.37



### Identificativo corpo: D

Magazzino al piano T-1, in via DEGORA civico 569 (catastale 29); Vò (PD)

Quota e tipologia del diritto

**PIENA Proprieta' per 1/1**

BENE COMUNE NON CENSIBILE

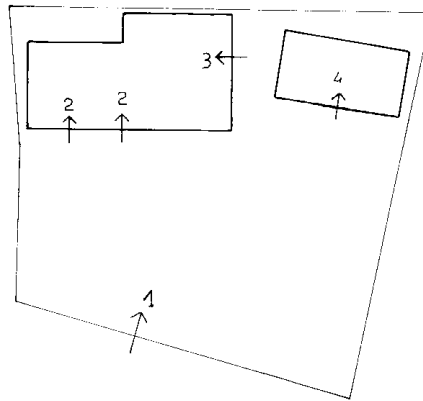
Catasto FABBRICATI

Comune di Vo'

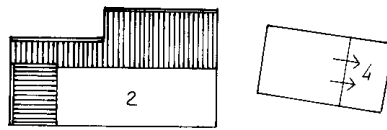
**Foglio 15 Particella 288 subalterno 1** Bene comune non censibile, via DEGORA civico 29 p.T



PIANO TERRA CON CORTILE ANNESSO



PIANO PRIMO



Categoria: area di enti urbani e promiscui  
Catasto TERRENI  
Comune di Vò  
**Foglio 15 Particella 288 ente urbano di mq. 1082**



**Conformità catastale: NON SI Può ATTESTARE LA CONFORMITA'**

Il sottoscritto CTU non ha potuto accertare la conformità catastale dell'immobile, non avendo potuto effettuare il sopralluogo all'interno dello stesso per verificare la distribuzione dei locali e le aperture, in quanto lo stesso CTU, ha rilevato con particolare riferimento alle strutture in elevazione, evidenti e significativi danni di tipo strutturale ovvero notevoli aperture delle murature portanti, con evidentissime crepe strutturali passanti, distribuite sull'involucro esterno degli immobili oggetto di esecuzione.

Si evidenzia la presenza di crepe di notevole entità che potrebbero generare un collasso dell'intera struttura in caso di modeste sollecitazioni orizzontali.

Risulta pertanto indispensabile o la messa in sicurezza delle strutture o la necessità del non accesso presso i vani interni dello stesso immobile.

Come meglio riportato nella relazione al G.E. depositata agli atti.

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

**Quota 1/1 di piena proprietà:** di fabbricato ad uso residenziale su 2 piani di elevazione di mq. 185 catastali, con garage e magazzino in pessimo stato con significativi danni di tipo strutturale, dislocato in via Degora civico 569 (catastale 29), comune di Vo' (PD).

Zona periferica servita da servizi di urbanizzazione primaria.

Zone urbanistiche residenziali e agricole

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**, allo stato attuale l'immobile risulta disabitato da tempo, in pessimo stato conservativo significativi danni di tipo strutturale. Non può essere abitato se non dopo lavori importanti di tipo strutturale e di ristrutturazione.

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso L'ADE di Este per richiedere l'esistenza di eventuali contratti di locazione in essere presso l'immobile oggetto di procedura, come da comunicazione dello stesso ufficio non risultano contratti in essere.

**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 risultano trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio esaminato dalla documentazione ipo-catastale in atti. Con verifica del **10/08/2024** limitata alla Conservatoria di PADOVA e per i beni oggetto della presente procedura, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successive

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

Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura



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

Gravami iscritti e trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di PADOVA

**4.2.1 Iscrizioni****- ISCRIZIONE del 23/08/2006 - Registro Particolare 12580 Registro Generale 48280**

Pubblico ufficiale SPERANZA RICCARDO Repertorio 9618/1614 del 03/08/2006 IPO-TECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore VENETO BANCA SOC. COOP. PER AZIONI Sede MONTEBELLUNA (TV) Codice fiscale 0020874026 contro [REDACTED]

Importo capitale € 160.000,00 importo totale € 288.000,00

**4.2.2 Pignoramenti:****TRASCRIZIONE del 10/05/2024 - Registro Particolare 12380 Registro Generale 17306**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 1013 del 22/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. Sede NAPOLI (NA) Codice fiscale 05828330638 contro [REDACTED]

Alla data del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE l'immobile risultava censito con la medesima identificazione catastale

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Il sottoscritto CTU ha aggiornato la documentazione ipocatastale prodotta nel fascicolo della procedura con nuove visure in data **10/08/2024**

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

FABBRICATO IN PESSIME CONDIZIONI DI MANUTENZIONE CON GRAVI LESIONI STRUTTURALI DIFFUSE E PERMANENTI.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI ante ventennio:**

come rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura e dalle visure ipotecarie aggiornate:

**TITOLI DI PROVENIENZA:**

**da 03/08/2006 all'attualità**

[REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 23/08/2006 - Registro Particolare 26696 Registro Generale 48279

Pubblico ufficiale SPERANZA RICCARDO Repertorio 9617/1613 del 03/08/2006

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

**da 07/06/2005 al 03/08/2006**

[REDACTED] Proprieta' 2/9

TRASCRIZIONE del 16/06/2005 - Registro Particolare 15585 Registro Generale 27856



Pubblico ufficiale CARACCILO MARIO Repertorio 22557/8924 del 07/06/2005  
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

da 27/08/2004 al 03/08/2006

[REDACTED] Proprieta'  
7/9

TRASCRIZIONE del 04/08/2004 - Registro Particolare 22094 Registro Generale 37505  
Pubblico ufficiale CARACCILO MARIO Repertorio 19873/7550 del 28/07/2004  
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Da ante ventennio al 07/06/2005 e 28/07/2004

[REDACTED] Pro-  
prietà' 2/9 fino al 07/06/2005

[REDACTED] Proprietà' 2/9 fino al  
28/07/2004

[REDACTED] Proprietà' 2/9 fino al  
28/07/2004

[REDACTED] Proprietà' 3/9 fino al  
28/07/2004

In morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED]

Risultano trascritte accettazioni dell'eredità in morte di [REDACTED]:  
TRASCRIZIONE del 07/06/2024 - Registro Particolare 15487 Registro Generale 21641 Pubblico ufficiale CARACCILO MARIO Repertorio 19873/7550 del 28/07/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 07/06/2024 - Registro Particolare 15488 Registro Generale 21642 Pubblico ufficiale CARACCILO MARIO Repertorio 22557/8924 del 07/06/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerche effettuate presso il preposto ufficio tecnico di Vò, lo stesso ufficio tecnico ha individuato le pratiche sotto-riportate:

##### Pratica n.130/2005

Permesso di Costruire n. 2005-130 intestato a [REDACTED] Il permesso risulta decaduto in quanto non è stato ritirato e non è stato presentato inizio lavori





COMUNE DI VO'  
PROVINCIA DI PADOVA

Prot. 0009423/2005



PERMESSO DI COSTRUIRE n° 130/2005

a nome della ditta

IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO

Vista la domanda presentata in data 18-10-2005  
prot.0009423/2005 dalla ditta:

Intesa ad ottenere il permesso di Costruire per lavori di:  
**Ristrutturazione e ampliamento fabbricato abitativo, con formazione di n.4 unita' abitative**  
in VIA DEGORA, su terreno censito al Catasto del Comune di Vo',  
Foglio 15, mapp.:288;

### 7.1 Conformità edilizia:

Il sottoscritto CTU non ha potuto accertare la conformità edilizia dell'immobile, non avendo potuto fare il sopralluogo all'interno dello stesso per verificare la distribuzione dei locali, altezze e le aperture, in quanto lo stesso CTU, ha rilevato con particolare riferimento alle strutture in elevazione, evidenti e significativi danni di tipo strutturale ovvero notevoli aperture delle murature portanti.

Si evidenzia la presenza di crepe di notevole entità che potrebbero generare un collasso dell'intera struttura in caso di modeste sollecitazioni orizzontali.

Risulta pertanto indispensabile o la messa in sicurezza delle strutture o la necessità del non accesso presso i vani interni dello stesso immobile.

Come meglio riportato nella relazione al G.E. depositata agli atti.

Non si sono rilevate le singole misure di ogni locale per poter attestare il rispetto della tolleranza del 2% delle stesse. Pertanto non si può attestare la conformità urbanistica.

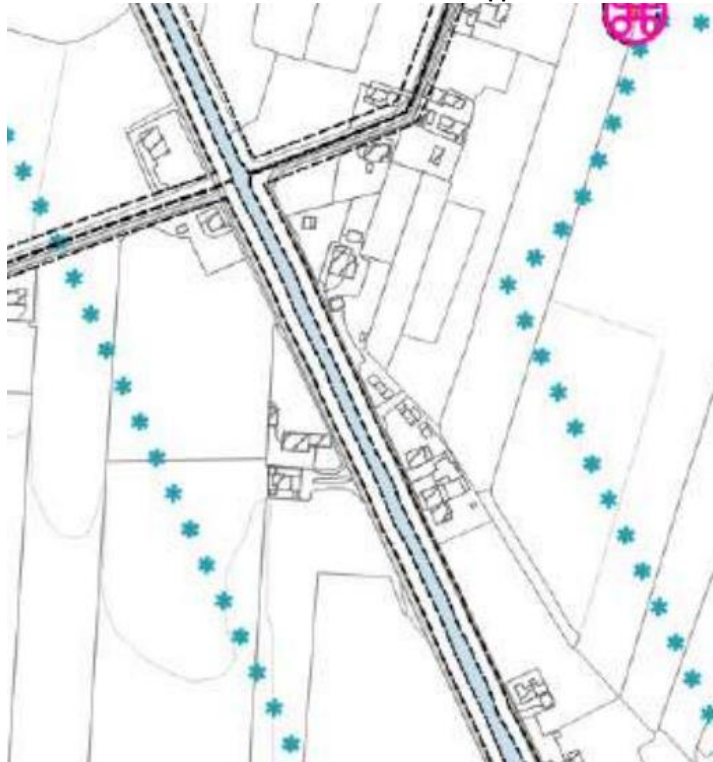
La parte aggiudicataria potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17/5 comma (ora art. 46/5 comma T.U.ED D.P.R. 380/2001) e dell'art. 40/5 comma della Legge 47/85, per eventuali difformità e irregolarità della costruzione, ove ne ricorrano i presupposti;

### 7.1 PRG: come da indicazioni del preposto U.T. Com.le

L'area di interesse risulta in zona agricola con vincolo paesaggistico corsi d'acqua e fascia di rispetto stradale.

Un fabbricato risulta oggetto di tutela comunale come da scheda di PRG a3/4



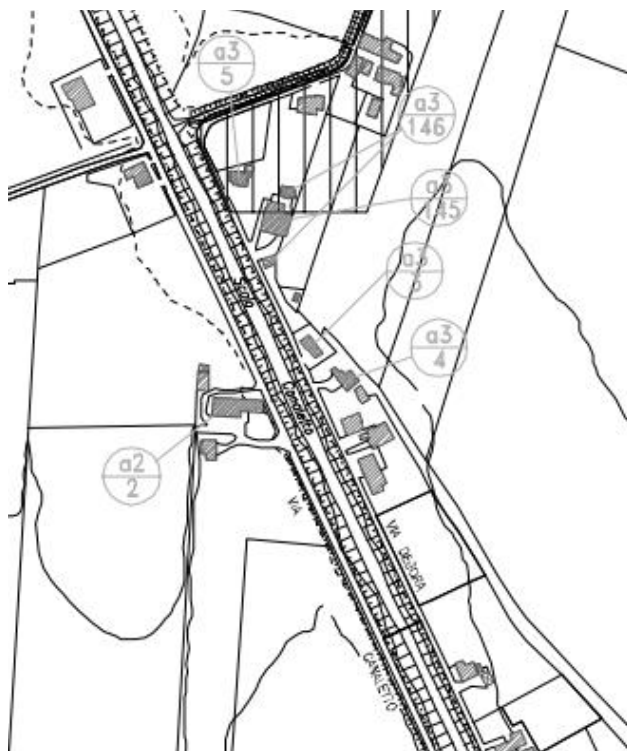


Corsi d'acqua D.Lgs 42/2004 Art. 142, lett. c) (art. 5.2.1)

COMUNE DI <b>VO' EUGANEO</b> PROVINCIA DI PADOVA		P.R.G. 2002	
		Variante n° 3 - 2004 Variante n° 5 - 2004 Variante n° 4 - 2004	
TAVOLA N°	13	1	1
<b>INTERO TERRITORIO COMUNALE</b>			
SCALA 1:5000			
ADOTTATO		IL SINDACO	
APPROVATO		IL SEGRETARIO	
Progettist:			
DOTT. [REDACTED]			
DOTT. [REDACTED]			
Collaboratore:			
DOTT. [REDACTED]			







#### Descrizione

Il sottoscritto CTU a seguito sopralluogo effettuato congiuntamente al custode giudiziario IVG nella persona del Dr. ██████████ per verificare lo stato dei luoghi con particolare riferimento alla situazione statica del fabbricato principale e oggetto di esecuzione, non abitato dagli esecutati e dislocato a Vo' Euganeo in Via Degora N.569, espone quanto segue.

Dal sopralluogo effettuato in sito, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, lo scrivente CTU ha rilevato con particolare riferimento alle strutture in elevazione, evidenti e significativi danni di tipo strutturale ovvero notevoli aperture delle murature portanti. Si evidenzia la presenza di crepe di notevole entità che potrebbero generare un collasso dell'intera struttura in caso di modeste sollecitazioni orizzontali.

Pertanto non si è effettuato il sopralluogo all'interno dell'immobile, e non si è in grado di descrivere stato e finiture.

Esternamente si presenta in pessimo stato, con vegetazione di varia tipologia distribuita sul terreno di pertinenza, da manutenzionare su tutta l'area, senza recinzione.

**Tabella superfici**

		Mq. catastali	coeff	Mq. equivalenti
corpo A	residenziale	185	1	185
corpo B	garage	27	0,5	13.5
Corpo C	Magazzino	78	0,5	39
Area		1082	1	1082



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

Dalla documentazione esaminata si deduce che il fabbricato è stato edificato ante 67, mai oggetto di lavori

Nella definizione del valore di mercato, si deve tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali:

- le caratteristiche intrinseche della zona quali posizione, sviluppo commerciale e dei servizi nella zona (area in zona periferica agricola a Vò)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (medie)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (scarse);
- la vetustà del fabbricato (ante 67);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (pessimo);
- la superficie (immobile con superfici esuberanti per le richieste medie);
- la tipologia costruttiva (fabbricati per abitaz.);
- la dotazione degli impianti tecnologici (pessime);
- il grado delle finiture (pessime);
- le tecniche costruttive (murature pericolante allo stato attuale.);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente;
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (pessime);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (scarsa);

Date le caratteristiche dell'immobile in oggetto, posizione e con particolare riferimento alle strutture in elevazione, evidenti e significativi danni di tipo strutturale ovvero notevoli aperture delle murature portanti. Si evidenzia la presenza di crepe di notevole entità che potrebbero generare un collasso dell'intera struttura in caso di modeste sollecitazioni orizzontali.

Tenuto conto di tutte le criticità di cui sopra e non avendo comparabili in zona che giustificano un valore a mq di immobili simili, e dato lo stato dello stesso, **il sottoscritto CTU ritiene da dare un valore a corpo del fabbricato nel suo complesso come sta e trovasi in riferimento al sopralluogo effettuato in sito.**

Valore area ricompreso nel fabbricato

**Per un valore complessivo pari ad euro 23.000,00**

La superficie riportata è stata ricavata dalle misure delle VISURE CATASTALI che non sono state verificate sul posto. La valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia del bene; agenzie imm.ri della zona, riferimento a vendite con aste giudiziarie di immobili, esperienza personale del CTU, Google Earth, principali siti immobiliari internet

**8.3 Valutazione corpi:**

**Vendita in unico lotto di:**

**quota 1/1 di PIENA proprietà di:**

**Ad un valore di mercato finale del bene a corpo pari ad euro 23.000,00**



**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% ) **€ - 3.450,00**

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 19.550,00**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 20.000,00**

**Allegati**

1. Documentazione fotografica
2. Visure ipotecarie aggiornate al 10/08/2024
3. Atto di provenienza
4. Estratto di mappa, visure catastali
5. Documentazione comunale
6. Richiesta Agenzia delle Entrate
7. Avvisi alle parti

Data 20/08/2024

L'esperto alla stima  
**Ing. Fabio ROSSI**  
*(documento firmato digitalmente)*

