

---

**Tribunale di Rovigo**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **ORGANA SPV SRL**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **35/2020**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-09-2024 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dr. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **Dr.ssa Romina Bressan**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Aggiornamento del 22/05/2024**  
**ad integrale sostituzione del**  
**precedente elaborato**  
**depositato in data 15/12/2021**

**Esperto alla stima:** Ing. Enrico Zambon  
**Codice fiscale:** ZMBNRC81P29H620Z  
**Studio in:** Via Cesare Battisti 9 - 45100 Rovigo  
**Telefono:** 0425 091702  
**Fax:** 0425 091701  
**Email:** Zambon.Enrico@libero.it



UNI 11558:2014 (UNI PdR 19:2016)



Il presente elaborato aggiorna e sostituisce il precedente, depositato in data 15/12/2021, al fine di dare atto dell'avvenuto ripristino della continuità delle trascrizioni da parte del Creditore Precedente e per aggiornare la valutazione dei beni, come da Ordinanza dell'Ill.mo G.E. emessa in data 11/03/2024.

A completamento, si provvede ad allegare copia delle visure ipo-catastali aggiornate.

Fermo il resto.

Beni in **Boara Pisani (PD)**  
Località/Frazione  
Via Cadeasse 54 a

### Lotto unico

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

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

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

**Abitazione unifamiliare con garage, locali accessori e corte esclusiva, il tutto in pessimo stato conservative, sita in Boara Pisani (PD) CAP: 35040, Via Cadeasse 54 A**

##### Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] piena proprietà  
per 1/1

##### Identificato al catasto Fabbricati:

##### Intestazione:

[REDACTED], proprietà per 1/1

**foglio 17, particella 1289, subalterno 4**, indirizzo Via Cadeasse 54/a, piano T-1, comune Boara Pisani, categoria A3, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie 147mq, rendita € 426,08 Euro  
Confini: Nord, Sud: area di corte Ovest: sub 2 Est: mapp. 29

**foglio 17, particella 1289, subalterno 2**, indirizzo Via Cadeasse 54/a, piano T, comune Boara Pisani, categoria C6, classe 1, consistenza 21 mq, superficie 22 mq, rendita € 26,03 Euro  
Confini: Nord: sub4, Sud: corte, Est: sub 4, OVEST: mapp. 1290

**foglio 17, particella 1289, subalterno 5**, BCNC area di corte comune ai sub 2 e 4, foglio 17, particella 1289, subalterno 5, indirizzo Via Cadeasse 54/a, piano T, comune Boara Pisani



**Identificato al catasto Terreni:**

sezione censuaria Boara Pisani, **foglio 17, particella 1289**, qualità Ente Urbano, superficie catastale 00.02.00

**Confini:** NORD: mapp. 1269, SUD: Via Cadeasse, EST: mapp. 29, OVEST: mapp. 1290

**Conformità catastale**

Da un raffronto dello stato dei luoghi, sulla base delle planimetrie catastali, si riscontra una diversa distribuzione interna nei locali garage e ripostiglio, consistente nella rimozione di alcune tramezze divisorie, le quali tuttavia non vanno ad inficiare la rendita, la categoria e la classe catastale del bene, la cui regolarizzazione può essere effettuata attraverso la predisposizione di una pratica DOCFA da presentare al catasto urbano.

Spese ed oneri presunti per l'aggiornamento catastale (fatte salve ulteriori diverse quantificazioni anche da parte dei pubblici uffici preposti): € 500,00

Pertanto, sebbene le unità immobiliari oggetto di stima risultino correttamente individuate ai fini del trasferimento, non si dichiara la conformità catastale.

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

Trattasi di abitazione unifamiliare ubicata in Via Cadeasse nel Comune di Boara Pisani (PD), un paese di modeste dimensioni collocato a ridosso del Fiume Adige, nella provincia di Padova.

Il bene si trova in una zona residenziale e periferica del paese, a ridosso della linea ferroviaria Venezia - Bologna, in un contesto prettamente agricolo, sebbene posizionato a breve distanza dalla locale zona produttivo/commerciale e dal casello autostradale della A13.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** negozi al dettaglio (sufficiente)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

L'immobile non è occupato ed a seguito di istanza presentata presso l'Agenzia delle Entrate non si riscontra la presenza di contratti di locazione e/o comodato.



#### 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:

Nessuna.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Veneto Banca spa  
contro ██████████

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo totale: € 144.000,00; Importo capitale: € 80.000,00.

A rogito di Notaio Pietro Castellani in data 16/04/2008 ai nn. Rep. n. 67597.

Iscritto a Este in data 09/05/2008 ai nn. RG 2655/RP 573.

Note: L'ipoteca colpisce i beni catastalmente identificati al nceu al foglio 17 p.Ila 1289 sub 2,4 ed il sedime e l'area di corte di cui al nct foglio 17 p.Ila 1289 (ente urbano)

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Intesa SanPaolo S.p.A.  
contro ██████████

Derivante da: atto esecutivo o cautelare.

A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 22/02/2020 ai nn. Rep. n. 306

trascritto a Este in data 22/05/2020 ai nn. RG 2108/RP 1381.

Il pignoramento colpisce il fabbricato catastalmente identificato al NCEU al fg. 17 p.Ila 1289 sub 2, 4 ed il sedime e l'area di corte di cui al NCT foglio 17 p.Ila 1289 (ente urbano).

###### 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:

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato.

### **Avvertenze ulteriori:**

Complessivamente i beni si presentano in pessimo stato conservativo ed in particolare si segnala quanto segue:

- gli impianti tecnologici, con specifico riferimento a quello elettrico ed idro-termo sanitario, necessitano di accurati controlli ed aggiornamenti da parte di ditte specializzate al fine di rispondere alle più attuali norme vigenti in materia
- la copertura in eternit afferente ai locali accessori presenta numerosi elementi disgregati e necessita di un intervento di bonifica e messa in sicurezza, consistente nella completa rimozione di detti pannelli da parte di una ditta specializzata
- all'interno dell'immobile si rileva la presenza di una colonia di topi e pertanto si dovrà provvedere ad un radicale intervento di disinfestazione
- si rileva la presenza degli arredi del precedente proprietario e di ulteriore materiale di risulta da smaltire
- si ritengono necessari ulteriori interventi di manutenzione ordinaria volti a ripristinare il manto di copertura e le lattonerie dell'abitazione ed a sanare la presenza di umidità presente nelle pareti perimetrali ed all'interno dei vani al piano terra, nonché a consolidarne le strutture e ad efficientare l'immobile in ambito energetico.

Di tali aspetti se ne tiene forfetariamente conto nella stima del bene, precisando inoltre che per eventuali ulteriori aspetti/vizi/difformità afferenti all'immobile oggetto di stima, non emersi nel corso delle operazioni peritali e quindi non inserite nel presente elaborato, viene applicata alla valutazione dell'immobile una decurtazione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria ed alla conseguente assenza di garanzie.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il bene figura essere di piena ed esclusiva proprietà del [REDACTED] (**esecutato**) in forza dei seguenti atti:

- per la quota di 3/4 di piena proprietà:

atto del Notaio Pietro Castellani di Rovigo del 16/04/2008 Rep. 67596 trascritto ad Este il 09/05/2008 ai nn 2654/1668 da potere di [REDACTED]

- per la quota di 2/12 di piena proprietà:

denuncia di successione in morte di [REDACTED], presentata presso l'Ufficio del Registro di Este il 15/02/2020 Rep. 32/68/7 ed ivi trascritta il 18/07/2008 ai nn. 4453/2804

- per la quota di 2/24 di piena proprietà:

denuncia di successione in morte di [REDACTED], presentata presso l'ufficio del Registro di Este il 02/01/2007 Rep. 65/67/7 ed ivi trascritta il 04/08/2008 ai nn. 4870/3058

Al ventennio il bene apparteneva ai [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Ferrari di Rovigo del 06/04/1966 Rep. 14830, trascritto ad Este il 21/04/1966 ai nn. 1177/1011 da potere di [REDACTED]



Si rileva la presenza delle accettazioni di eredità in morte de [REDACTED]  
[REDACTED] da parte [REDACTED] in virtù del citato  
atto di compravendita del Notaio Pietro Castellani del 16/04/2008 Rep. 67596, con note rispetti-  
vamente trascritte presso la Conservatoria di Este in data 25/05/2021 RG 2857 RP 2054 per [REDACTED]  
[REDACTED] e RG 2856 RP 2053 per [REDACTED]

Si rileva altresì la presenza delle accettazioni di eredità in morte de [REDACTED]  
[REDACTED] da parte [REDACTED] in virtù della sentenza definitiva emessa  
dal Tribunale di Rovigo in data 11/12/2023 Rep. 2307/2022, nell'ambito del ricorso ex art. 702 bis  
cpc dd 15/11/2022 di cui alla Causa Civile RG 2307/2022, con note rispettivamente trascritte  
presso la Conservatoria di Este in data 30/04/2024 RG 2361 RP 1716 per [REDACTED] e RG 2360  
RP 1715 per [REDACTED]

In data 13/02/2021 è deceduto il [REDACTED] lasciando unica erede e legittima suc-  
cessore [REDACTED] la quale ha accettato l'eredità del [REDACTED] con beneficio d'inven-  
tario, come da verbale n. 971/21 NC a mezzo della [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione 312 RC  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono n.47/1985)  
Per lavori: Manutenzione straordinaria  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot. 1384  
Rilascio in data 13/11/1995 al n. di prot. 1384  
NOTE: Con tal e pratica veniva regolarizzato il locale garage attiguo all'abitazione

Numero pratica: Concessione 31/95  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94  
Per lavori: Costruzione di un ripostiglio in ampliamento all'edificio residenziale principale  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 30/03/1995 al n. di prot. 1843  
Rilascio in data 20/01/2001 al n. di prot. 1843  
NOTE: Con tale pratica veniva regolarizzato il locale accessorio (ripostiglio) attiguo all'abitazione

Numero pratica: pratica 1056/1981  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Manutenzione  
Presentazione in data 25/02/1981 al n. di prot. 1071  
Rilascio in data 20/08/1981 al n. di prot. 1071  
NOTE: domanda per lavori di manutenzione



**7.1 Conformità edilizia:**

Da un raffronto dello stato dei luoghi, sulla base degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi precedentemente elencati, si segnala una diversa distribuzione interna nei locali garage e ripostiglio, consistente nella rimozione di alcune tramezze divisorie

Si ritiene che tali opere possano essere regolarizzate attraverso una SCIA a sanatoria ex art. 37 DPR 380/01.

Oneri e spese presunte per la regolarizzazione (fatte salve eventuali ulteriori quantificazioni anche da parte dei pubblici uffici preposti): € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano degli Interventi  |
| Zona omogenea:                   | Zona Residenziale Periurbana di completamento, C_1_2_1. Area idonea a condizione. L'area sulla quale ricade il cespite è soggetta a vincolo idraulico ai sensi del R.D.523/1904 e R.D. 368/1904 |

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

Trattasi di un fabbricato residenziale unifamiliare la cui costruzione risale presumibilmente agli anni '50, cui hanno fatto seguito ulteriori interventi di manutenzione/ampliamento nel corso degli anni '90.

Il fabbricato principale, distribuito su due piani fuori terra, consta di una zona giorno composta da soggiorno, pranzo, cucinotto, bagno, ripostiglio.

Attraverso una scala di collegamento interna è possibile accedere al livello superiore, ove vi sono tre vani letto.

In posizione attigua, lungo i lati Nord e Ovest dell'abitazione, trovano posto dei locali accessori, aventi destinazione garage e ripostiglio/cantina.

Il bene presenta pareti verticali in muratura di mattoni pieni, solai parte in latero-cemento, parte in "arelle" e manto di copertura in tegole di cemento.

Le pareti sono perlopiù intonacate e dipinte, ad eccezione di un paio di stanze ove si riscontrano rivestimenti con perline di legno.

I pavimenti sono in elementi ceramici per la porzione abitativa, mentre i locali accessori presentano un semplice getto di cemento.

I serramenti sono composti da doppio telaio legno - alluminio, prevalentemente con vetro singolo.

I locali accessori attigui all'abitazione sono stati realizzati con blocchetti di cemento a sostegno della copertura, composta di arcarecci metallici e pannelli di eternit.



Complessivamente i beni si presentano in pessimo stato conservativo ed in particolare si segnala quanto segue:

- gli impianti tecnologici, con specifico riferimento a quello elettrico ed idro-termo sanitario, necessitano di accurati controlli ed aggiornamenti da parte di ditte specializzate al fine di rispondere alle più attuali norme vigenti in materia
- la copertura in eternit afferente ai locali accessori presenta numerosi elementi disgregati e necessita di un intervento di bonifica e messa in sicurezza, consistente nella completa rimozione di detti pannelli da parte di una ditta specializzata
- all'interno dell'immobile si rileva la presenza di una colonia di topi e pertanto si dovrà provvedere ad un radicale intervento di disinfestazione
- si ritengono necessari ulteriori interventi di manutenzione ordinaria volti a ripristinare il manto di copertura e le lattonerie dell'abitazione ed a sanare la presenza di umidità presente nelle pareti perimetrali ed all'interno dei vani al piano terra, nonché a consolidarne le strutture e ad efficientare l'immobile in ambito energetico.

Di tali aspetti se ne è tenuto ai fini della stima del bene.

La superficie esterna lorda parametrata dell'immobile risulta pari a 157,00 mq ed è stata calcolata, in base al Sistema Italiano di Misurazione, applicando alle superfici esterne lorde delle varie porzioni i seguenti coefficienti correttivi:

- 1 per l'abitazione di 130,00 mq,
- 0,25 per i locali accessori di 62,00 mq,
- 0,5 per il garage di 23,00 mq.

Si assume per il bene un valore unitario pari a 300,00 Euro/mq

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La zona ove ricade il bene oggetto di stima, unitamente alle peculiari caratteristiche intrinseche dello stesso, non hanno permesso allo scrivente di reperire dati certi di mercato riferiti a fabbricati di analoghe caratteristiche, utili per una valutazione basata sul criterio del confronto.

Si procede dunque nella valutazione attraverso il metodo del costo di costruzione deprezzato (Cost Approach) che si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà mai disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito ed al costo di costruzione dell'edificio, al netto di eventuali deprezzamenti.

**Per il procedimento analitico di determinazione del valore del bene oggetto di stima, si rimanda al tabulato prodotto in allegato al presente elaborato peritale.**





**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Padova;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este (PD);

Uffici del registro di Este (PD);

Ufficio tecnico di Boara Pisani (PD).

**8.3 Valutazione corpi:**

| <i>Immobile</i>                   | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Abitazione di tipo economico [A3] | 157,00                  | € 47.000,00                          | € 47.000,00                   |

**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% ) | € 7.050,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:   | € 1.500,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 0,00     |

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

|   |                    |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 38.450,00</b> |
| Arr.to ad Euro Trentottomila/00   | <b>€ 38.000,00</b> |

**Allegati**

- documentazione ipo-catastale riferita al 08/05/2024
- lettera di risposta Agenzia delle Entrate per assenza contratti di locazione
- documentazione urbanistica
- atti di provenienza dell'immobile
- documentazione fotografica
- tabulato di stima

22 Maggio 2024



L'Esperto alla stima  
**Ing. Enrico Zambon**

