

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **192/2023 + 18/2024 R.G.E.**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-04-2024 ore 11,45

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto UNICO - Abitazione con accessori esterni**  
(Integrazione identificazione della consistenza catastale)

**Esperto alla stima:** Geom. Luigi Eraldo Ferrari  
**Codice fiscale:** FRRLRL59H21L939J  
**Partita IVA:** 00585840291  
**Studio in:** V.lo Carlo Goldoni 2/a - 45100 Rovigo  
**Telefono:** 0425 411243  
REV-IT/CNGeGL/2021/7 – TEGoVA  
UNI 11558:2014 N. 0197\_VI



**Email:** [luigieraldoferrari@gmail.com](mailto:luigieraldoferrari@gmail.com)  
**Pec:** [luigieraldo.ferrari@geopec.it](mailto:luigieraldo.ferrari@geopec.it)



## La presente perizia integra e sostituisce la precedente

### INDICE SINTETICO

#### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Altiero, 25 - Montagnana (PD) - 35044

**Lotto:** 1 - Abitazione con accessori esterni

**Corpo:** A - Edificio residenziale con accessori esterni

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

-- Propr. per 1/2;

-- Propr. per 1/2;

\* **foglio 35, particella 261, subalterno 1**, scheda catastale in atti dal 30/01/1964, indirizzo Via Altiero, 25/B, piano T-1, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 100 mq, rendita € 188,51;

\* **foglio 35, particella 1031**, scheda catastale in atti dal 19/09/1986, indirizzo Via Altiero, piano T-1, categoria C/6, classe 4, consistenza 57 mq, superficie 57 mq, rendita € 119,92;

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI,

\* **foglio 35, particella 261**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 110;

\* **foglio 35, particella 1031**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 124;

\* **foglio 35, particella 460**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 200;

#### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Altiero, 25 - Montagnana (PD) - 35044

**Lotto:** 1 - Abitazione con accessori esterni

**Corpo:** A - Edificio residenziale con accessori esterni

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Via Altiero, 25 - Montagnana (PD) - 35044

**Lotto:** 1 - Abitazione con accessori esterni

**Corpo:** A - Edificio residenziale con accessori esterni

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Altiero, 25 - Montagnana (PD) - 35044

**Lotto:** 1 - Abitazione con accessori esterni

**Corpo:** A - Edificio residenziale con accessori esterni

**Creditori Iscritti:**



## 5 Comproprietari

.

**Beni:** Via Altiero, 25 - Montagnana (PD) - 35044

**Lotto:** 1 - Abitazione con accessori esterni

**Corpo:** A - Edificio residenziale con accessori esterni

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Altiero, 25 - Montagnana (PD) - 35044

**Lotto:** 1 - Abitazione con accessori esterni

**Corpo:** A - Edificio residenziale con accessori esterni

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Altiero, 25 - Montagnana (PD) - 35044

**Lotto:** 1 - Abitazione con accessori esterni

**Corpo:** A - Edificio residenziale con accessori esterni

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Altiero, 25 - Montagnana (PD) - 35044

**Lotto:** 1 - Abitazione con accessori esterni

**Valore complessivo intero: € 56.000,00**

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : AC-CEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl ( società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl ( Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario. 1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell' inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.



All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per

l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento;

Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna

di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione ( città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano ( es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali ( precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre rascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso ( es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ( es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi ( data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto ( un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL ( Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene ( tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il



risparmi energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio 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 informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute ( 15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, conchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipocatastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli .

5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario.

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

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

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

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

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



Beni in **Montagnana (PD)**  
Località/Frazione  
Via Altiero, 25

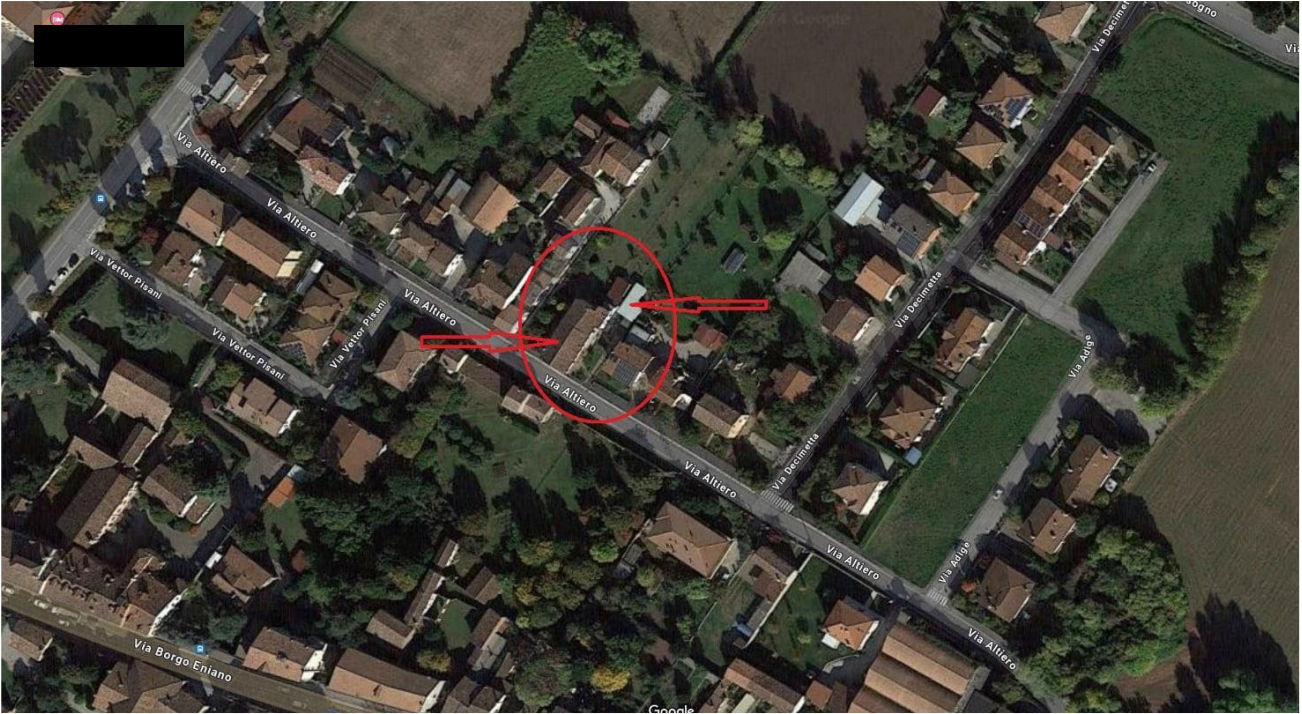
### Lotto: 1 - Abitazione con accessori esterni

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:

Edificio residenziale accostato disposto su due piani abitabili con garage e accessori pertinenti sito nell'immediata periferia del centro di Montagnana.



Identificativo corpo: A - Edificio residenziale con accessori esterni.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Altiero, 25

Quota e tipologia del diritto

1/ - Piena proprietà

1/2 - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Montagnana (PD)

Intestazione:

-- Propr. per 1/2;

-- Propr. per 1/2;

\* **foglio 35, particella 261, subalterno 1**, scheda catastale in atti dal 30/01/1964, indirizzo Via Altiero, 25/B, piano T-1, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 100 mq, rendita € 188,51;

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: A nord in adiacenza con edificio residenziale ragioni propr. mn 103; a est in aderenza con altra U.I.U. ragioni propr. mn 261 sub 2; a sud con ragioni propr. mn. 460 (area cortiliva comune); a ovest pubblica Via Altiero.



\*  **foglio 35, particella 1031**, scheda catastale in atti dal 19/09/1986, indirizzo Via Altiero, piano T-1, categoria C/6, classe 4, consistenza 57 mq, superficie 57 mq, rendita € 119,92;

Derivante da: VARIAZIONE del 19/09/1986 in atti dal 10/11/1999 TS-NC (n. 24766/1986).-

Confini: A nord con ragioni propr. mn. 1078; a est con piccolo lotto di terreno ragioni propr. mn. 458; a sud con ragioni propr mn. 457 ; a ovest in aderenza con edificio accessorio regioni propr. mn. 1134 e in parte con ragioni propr mn 460.-

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI,

\*  **foglio 35, particella 1031**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 124;

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/03/1971; Variazione identificativi per allineamento mappe del 07/04/2009 (n. 3696.1/2009);

Confini: A nord con ragioni propr. mn. 1078; a est con piccolo lotto di terreno ragioni propr. mn. 458; a sud con ragioni propr mn. 457 ; a ovest in aderenza con edificio accessorio regioni propr. mn. 1134 e in parte con ragioni propr mn 460.-

Note: Area di sedime del fabbricato accessorio;

**Quota e tipologia del diritto**

Quota proporzionale di spettanza sull'area coperta e scoperta, sulle parti comuni e sull'area di accesso comune.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI ,

\*  **foglio 35, particella 261**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 110;

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/03/1971;

Confini: A nord in adiacenza con edificio residenziale ragioni propr. mn 103; a est in aderenza con altra U.I.U. ragioni propr. mn 1078; a sud con ragioni propr. mn. 460 (area cortiliva comune); a ovest pubblica Via Altiero.

Note: Porzione di area di sedime del fabbricato residenziale;

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI ,

\*  **foglio 35, particella 460** qualità ENTE URBANO, superficie catastale mq. 200;

Nota: trattasi di accesso sia all'abitazione che al garage pignorato in comune con le altre UIU.

**Nota: Il pignoramento non cita il m.n. 460 Ente Urbano se non con riferimento ad accessori e pertinenze riportato nel quadro D della nota di trascrizione.**

**Come da verbale d'Udienza del 10/01/2025 il Giudice dell'Esecuzione dispone l'integrazione della perizia dando atto anche della corte comune (m.n. 460 Ente Urbano), la quale segue come accessorio il bene principale.**

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'unità immobiliare è chiaramente individuabile sulla scorta della descrizione agli atti del Catasto terreni e Catasto Fabbricati nonchè dalla planimetria alla quale è sostanzialmente conforme nella consistenza. Si rilevano tuttavia difformità nella distribuzione interna dei locali abitabili. (UIU non conforme al rilasciato titolo edilizio Prot. n. 5797 del 30/07/1973).-

Regolarizzabili mediante:

Nuova denuncia di Variazione DOCFA al Catasto Fabbricati



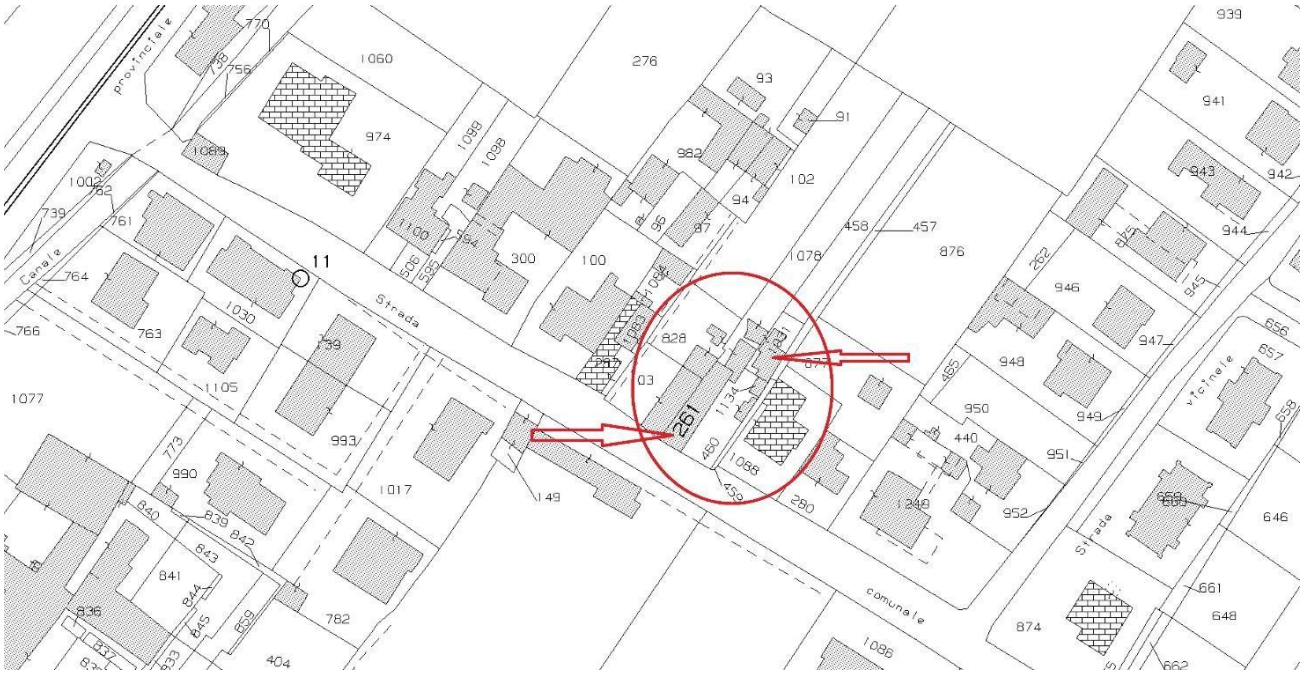
Descrizione delle opere da sanare:

Diversa distribuzione dei locali interni e scala di accesso al piano primo.

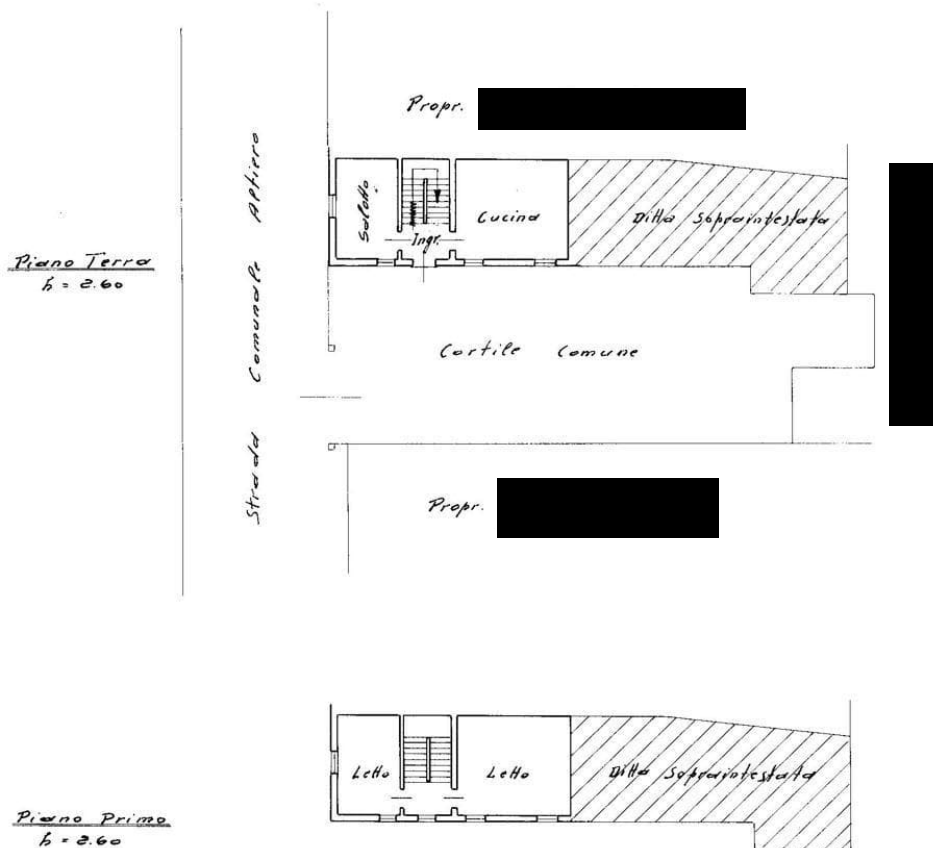
Oneri Totali: € 500,00

Nota: Spesa stimata al netto degli accessori di legge e diritti catastali.-

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.



ESTRATTO DI MAPPA CATASTO TERRENI  
C.ne di Montagnana Fg 35 mn 261 – 1031



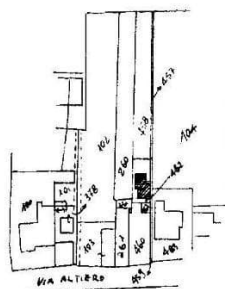
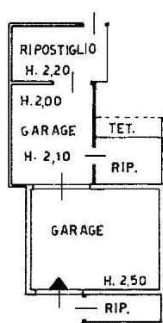


CATASTO FABBRICATI - ESTRATTO PLANIMETRIA

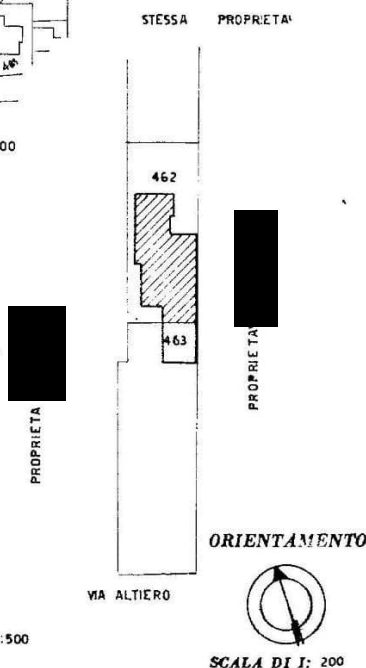
C.ne di Montagnana Fg 35 mn 261 Sub. 1

PIANO TERRA

MQ 53,80  
MG 121,00



PLANIMETRIA 1:2000



SVILUPPO 1:500

SCALA DI I: 200

CATASTO FABBRICATI - ESTRATTO PLANIMETRIA

C.ne di Montagnana Fg 35 mn 1031

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

Edificio residenziale accostato disposto su due piani abitabili con garage e accessori pertinenti sito nell'immediata periferia del centro di Montagnana.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



#### 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 contro Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA;  
Importo ipoteca: €; A rogito di Notaio in data 22/05/ ai nn.; Iscritto/trascritto a ESTE  
in data 25/0 ai nn.

Ipoteca giudiziale attiva a favore contro; Derivante da;

Importo ipoteca: €

Importo capitale: €

A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data ai nn. 199; Iscritto/trascritto  
a ESTE in data 22/09/2020 ai nn.; Nota:

Colpisce anche il terreno censito al Fg 35 mn 458 di 406 mq.;

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di contro ; Derivante da: VERBALE DI  
PINORAMENTO IMMOBILI ;  
ATTO GIUDIZIARIO a rogito UNEP TRIBUNALE DI ROVIGO di in data ai  
nn. 2012 iscritto/trascritto a ESTE in data ai nn. ; Colpisce la sola quota di ;

- Pignoramento a favore di contro; Derivante da: VERBALE DI  
PINORAMENTO IMMOBILI ;  
ATTO GIUDIZIARIO a rogito UNEP TRIBUNALE DI ROVIGO di in data ai  
nn. 2405 iscritto/trascritto a ESTE in data ai nn. ; Colpisce la sola quota di ;

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Nota:** Il pignoramento non cita il m.n. 460 Ente Urbano se non con riferimento ad accessori e pertinenze riportato nel quadro D della nota di trascrizione.

Come da verbale d'Udienza del 10/01/2025 il Giudice dell'Esecuzione dispone l'integrazione della perizia dando atto anche della corte comune (m.n. 460 Ente Urbano), la quale segue come accessorio il bene principale.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

-- Propr. per 1/6;

-- Propr. per 1/6;

-- Propr. per 1/2;

**proprietario/i ante ventennio al 13/01/2012 .**

In forza di denuncia di successione in morte deceduta il;--

- a rogito di ATTO AMMINISTRATIVO, in data, ai nn.; trascritto a ESTE, in data, ai nn.;

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

**Titolare/Proprietario:**

-- Propr. per 1/2;

-- Propr. per 1/2; dal 13/01/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di denuncia di successione in morte di deceduto;--



- a rogito di ATTO AMMINISTRATIVO, in data, ai nn.; trascritto a ESTE, in data ai nn.;

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO,

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Autorizzazione Prot. n. 5797 del 30 Luglio 1973**

Intestazione:

Per lavori: Ristrutturazione interna e costruzione di un poggiolo.

Presentazione in data 25/07/1973 al n. di prot. 5797

Rilascio in data 30/07/1973 al n. di prot. 5797

Numero pratica: **Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 4587 del 03/01/1989**

IntestazioneTipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 Per lavori: Costruzione Pollaio e

Garage Presentazione in data 27/03/1986 al n. di prot. 4587 Rilascio in data 03/01/1989 al n. di prot. 984/985

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sulla scorta della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale e dal confronto con lo stato dei luoghi, non sembrano emergere osservazioni o pregiudiziali in merito alla regolarità urbanistico edilizia dell'abitazione, da ritenersi sostanzialmente legittimi.

Per quanto riguarda l'accessorio esterno pertinente, la consistenza e la distribuzione interna del garage appare difforme dalla Concessione Edilizia in Sanatoria pratica 984/985 Prot. n. 4587 del 03/01/1989.

In particolare si rileva un ampliamento di circa ml. 4.30 x ml. 1.00 sul fianco nord e una demolizione di circa ml. 2.25 x 0.60 sul fianco sud.

Regolarizzabili mediante: Messa in pristino conformemente alla Concessione a Sanatoria pratica 984/985 Prot. n. 4587 del 03/01/1989.-

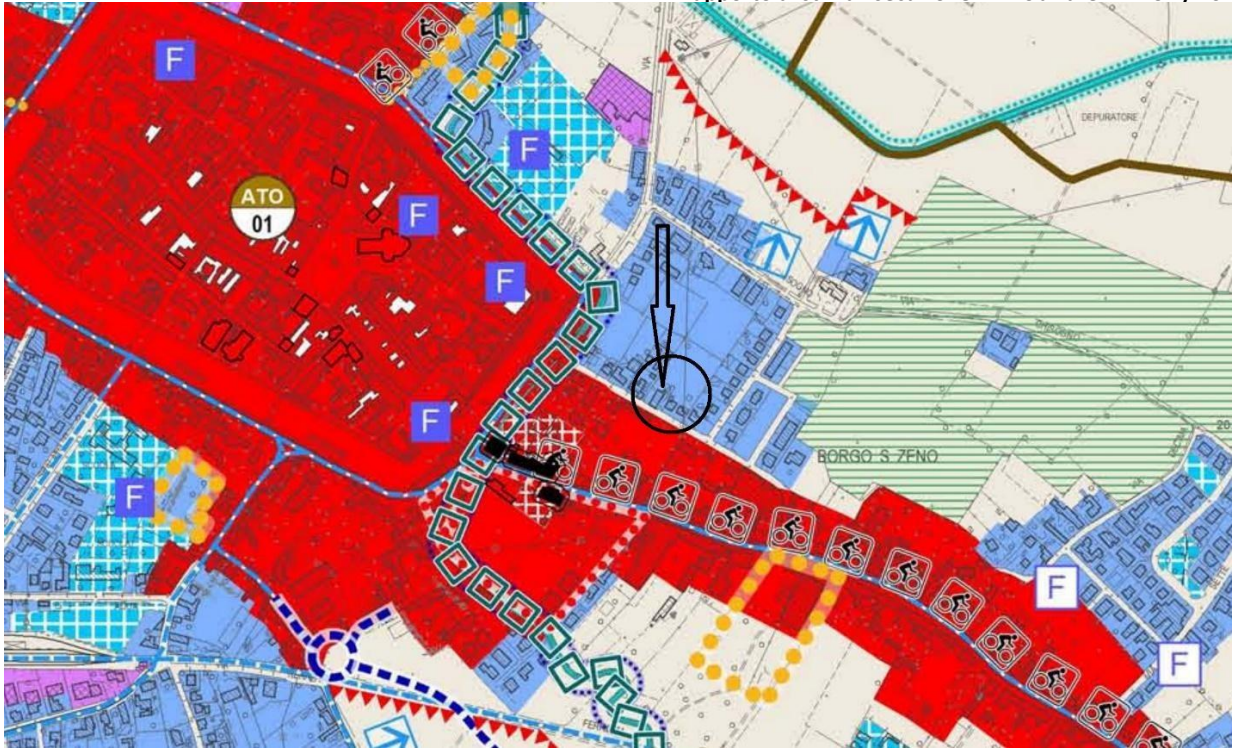
Spese per la messa in pristino.: **€ 2.000,00**

Note: Importo stimato al netto degli accessori di legge suscettibile di variazione in fase di esecuzione.-

### 7.2 Conformità urbanistica:

| <b>Abitazione di tipo popolare [A4]</b> |   |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato:        | Piano regolatore generale                   |
| Zona omogenea:                          | Aree di urbanizzazione consolidata (Art.29) |





ESTRATTO DEL P.A.T.

|         |   |  |
|---------|---|--|
| Art. 29 |  | Aree di urbanizzazione consolidata - Residenziale          |
| Art. 29 |  | Aree di urbanizzazione consolidata - Produttivo            |
| Art. 30 |  | Aree di Edificazione diffusa                               |
| Art. 16 |  | Reticolo idrografico                                       |
| Art. 34 |  | Aree di interesse comune di maggiore rilevanza - Esistenti |
| Art. 34 |  | Aree di interesse comune di maggiore rilevanza - Progetto  |
| Art. 13 |  | Centri storici   |
| Art. 41 |  | Ville Venete (I.R.V.V.)                                    |
| Art. 41 |  | Edificio rurale vincolato (PRG vigente)                    |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.



Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A - Edificio residenziale con accessori esterni**

#### DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di una abitazione accostata disposta su due piani abitabili. Edificata in data antecedente l'anno 1967 e ristrutturata nell'anno 1973. Di pertinenza all'unità abitativa, posti esternamente, un fabbricato accessorio destinato a garage e cantina.

L'area fronte abitazione risulta di utilizzo comune con altra UIU adiacente.

#### - **Struttura**

L'edificio ha struttura portante di fondazione in conglomerato cementizio semplice, in elevazione perimetrale ed interna in muratura di mattoni pieni, solai di piano e struttura della copertura in latero-cemento;

#### - **Rifiniture esterne**

Esternamente il fabbricato si presenta con pareti lavorate con muratura intonacata e tinteggiata, canali di gronda e pluviali lamierino preverniciato, manto di copertura in tegole di cotto, soglia d'ingresso e davanzali di finestre in marmo.

Poggiolo esterno su soletta in calcestruzzo con parapetto in ferro lavorato.

Nel complesso l'immobile si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

#### - **Consistenza immobiliare**

L'abitazione oggetto del presente rapporto di stima è ubicata nella prima periferia al di fuori delle mura della Città di Montagnana ed è composta al piano terra da : un piccolo ingresso, un locale cucina-prenzo, un locale soggiorno; al piano primo, corridoio di disimpegno sulla zona notte, un bagno, due camere da letto ed un poggiolo lungo tutto il prospetto dell'abitazione con affaccio sull'area comune prospiciente.

L'appartamento si sviluppa su una superficie complessiva esterna lorda (SEL di mq. 100, 00).

#### - **Finiture interne dell'appartamento**

L'abitazione presenta caratteristiche costruttive e materiali degli anni '70;

Al piano terra ha pavimenti in piastrelle di ceramica tipiche dell'epoca; al piano primo la pavimentazione delle camere da letto in parquet; pavimentazione del bagno in ceramica; soffitti e pareti di tutti i locali finiti con intonaco tinteggiato; pareti dei bagni e della cucina rivestiti con piastrelle. Il bagno dotato dei normali accessori d'uso; doppio portoncino d'ingresso in alluminio anodizzato e vetro, porte interne in legno, infissi interni di finestre e portefinestre in legno e vetro protetti con oscuri in legno.

Impianto di riscaldamento autonomo dotato di termosifoni in acciaio alimentato dalla caldaia funzionante a gas di rete, ubicata a parete sul locale cucina; impianto idrico ed adduzione gas allacciati alle reti pubbliche; impianti sanitari funzionanti e allacciati alla rete pubblica smaltimento dei reflui; impianto elettrico autonomo con sufficienti punti luce e prese.

Per gli impianti non sono stati forniti i certificati di conformità ai sensi della L. n. 46/90 e successive modifiche e integrazioni.

Non è stato fornito l'attestato di prestazione energetica.

#### **GARAGE e ACCESSORI ESTERNI**

Consistenza immobiliare

Il Garage è stato costruito abusivamente in epoca antecedente all'anno 1967. E' stato successivamente oggetto di Condono Edilizio e sanato ai sensi della L. 47/85 (Concessione n. 4587/'89). La costruzione originale appare oggi demolita e ricostruita in parte con pannelli sandwich prefabbricati.

Il garage-cantina si sviluppa per una superficie lorda complessiva SEL di mq. 56,00.

Finiture interne

Pavimentazione in battuto di cemento liscio, pareti e soffitti in parte in pannelli ed in parte in muratura.

Manto di copertura con pannelli sandwich.

#### **AREA SCOPERTA CORTIVA COMUNE**

Il fabbricato di cui i beni fanno parte è dotato di area cortiliva comune scoperta in parte interessata da verde piantumato ed in parte da camminamenti e corsie carrabili di manovra per i locali garage.

L'area è dotata di accessi carrai protetti da cancelli in metallo prospicienti la pubblica Via Altiero.

L'area cortiliva comune è delimitata da recinzione in paletti ferro e rete metallica su cordona in muratura.



Superficie complessiva di circa mq **156,00**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

#### MISURAZIONE DELLE SUPERFICI IMMOBILIARI

##### Definizioni

Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile. I rapporti mercantili superficiali sono i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale. Le superfici secondarie entrano a fare parte della superficie commerciale in base a rapporti mercantili stabiliti nella pratica degli affari immobiliari talvolta esplicitamente indicati nei contratti. I rapporti mercantili delle superfici secondarie tengono conto della pratica commerciale, della funzione assoluta e della qualità conferita all'immobile, oltre che degli accordi stabiliti dalle parti contraenti. Il rapporto mercantile può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità. I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche di mercato. SUPERFICIE DEL BENE La misura delle superfici degli immobili è svolta con il rilievo metrico secondo lo standard del "Codice della Valutazioni Immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari. Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano pavimento. La determinazione della superficie commerciale deriva da un'operazione che concerne i rapporti mercantili tra le superfici secondarie e la superficie principale. I rapporti mercantili riguardano le superfici secondarie. Per cui la determinazione avviene secondo il seguente schema: Superfici principali + Superfici secondarie ponderate = Superficie commerciale. Sistema Italiano di Misurazione Mediante l'adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) la superficie viene determinata: a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi. b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35%; - balconi (con vista) 30%; - lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%. - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%. - verande dotate di finiture analoghe all'abitazione princ., 80%; veranda non abit. 60%. - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%. - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%. Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti: - locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%; - soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%; - spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%; - autorimessa/garage, 50%; - posto auto coperto, 30%; Superfici rilevate in parte sul posto ed in parte da planimetria catastale in atti.

| Destinazione       | Parametro             | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione PT - P1 | superf. esterna lorda | 100,00                      | 1,00   | 100,00                 |
| Accessori esterni  | superf. esterna lorda | 56,00                       | 0,50   | 28,00                  |
|                    |                       | <b>156,00</b>               |        | <b>128,00</b>          |



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

Premettendo che il mercato immobiliare locale stà vivendo una fase critica che ha prodotto un forte rallentamento della transazioni ed un ridimensionamento dei prezzi delle compravendite, si precisa che data la specifica particolarità dell'immobile in oggetto non sono disponibili immobili simili recentemente rogati o proposti in vendita tali da poter essere utilizzati come comparabili ai fini della stima.

Non è possibile applicare pertanto il procedimento del Marchet Comaprarison Approach (MCA), ossia il procedimento di stima del valore di mercato, attraverso il procedimento di confronto tra l'immobile in oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto.

Nella determinazione del valore attuale commerciale, pur avendo carattere di incertezza, si è adottato il criterio di stima riferibile al più probabile valore dell'immobile basato su un giudizio sintetico comparativo (expertise) in modo soggettivo fondato su base monoparametrica, determinato attraverso indagine di mercato oltre che dai valori medi derivanti da statistiche delle agenzie immobiliari della zona, sulla base dell'esperienza ed in base alla conoscenza personale del mercato immobiliare. Da indagine di mercato, considerando la tipologia immobiliare ed edilizia, la localizzazione, la destinazione, l'epoca di costruzione, la struttura, i serramenti interni ed esterni, il grado di rifinitura, viste le condizioni d'uso e manutenzione in cui si presenta l'appartamento oggetto di valutazione, si determina un valore unitario di mercato pari a €. 600,00 mq. per l'abitazione e €. 300,00 mq. per il garage/accessori.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Padova;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este;

Uffici del registro di Este;

Ufficio tecnico di Montagnana;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti internet specializzati e Operatori locali del settore.;

Altre fonti di informazione: Esperienza personale..

**8.3 Valutazione corpi:****A - Edificio residenziale con accessori esterni. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.400,00.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione PT - P1                                | 100,00                        | € 600,00               | € 60.000,00               |
| Accessori esterni                                 | 28,00                         | € 300,00               | € 8.400,00                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 68.400,00               |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 68.400,00               |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 68.400,00               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 68.400,00               |





**Riepilogo:**

| <i>ID</i>                                       | <i>Immobile</i>                  | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|---|----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A - Edificio residenziale con accessori esterni | Abitazione di tipo popolare [A4] | 128,00                  | € 68.400,00                          | € 68.400,00                   |

**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% ) € 10.260,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

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 orrotondato per eccesso a: € 55.640,00

**€. 56.000,00**

(doconsi euro/cinquantaseimila/00)

**Allegati**

- Documentazione catastale;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione ipotecaria;
- Documentazione edilizia;
- Titolo di Provenienza;

Rovigo, li - data di deposito presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari. -

Data generazione: **16 Gennaio 2025**

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luigi Eraldo Ferrari**  
 REV-IT/CNGeGL/2021/7 – TEGoVA  
 UNI 11558:2014 N. 0197\_VI  
 (firmato digitalmente)

