

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

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **130/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23.01.2026 ore 10,30

Giudice Delle Esecuzioni: **D.ssa Rossana MARCADELLA**

Custode Giudiziario: **IVG Rovigo**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Area edificabile ad uso commerciale

Esperto alla stima: Geom. Alessandro Finotelli
Codice fiscale: FNTLSN72M19H620E
Partita IVA: 01015080292
Studio in: Viale Gen. Domenico Piva n. 33 – Rovigo
Via G. Marconi, 51/C – S. Elena (PD)
Contatto unico telefonico: 349 5708634
Email: alessandro.finotelli@gmail.com
Pec: alessandro.finotelli@geopec.it



1. Dati Catastali

Bene: Via San Girolamo – 35042 Este (Padova)

Lotto Unico: N. 2 unità in corso di costruzione, costituite in loco da un'area edificabile con presenza di manufatti provvisori

Dati Catastali:

FABBRICATI

* [REDACTED] prop. 1/2 e * [REDACTED], prop. 1/2: **foglio 17, particella 561, sub. 12**, protocollo catastale 32192/1999, indirizzo Via San Girolamo, piano T, comune di Este, categoria F/3, rendita € 0 (unità immobiliare in corso di costruzione) – **foglio 17, particella 561, sub. 13**, protocollo catastale 32192/1999, indirizzo Via San Girolamo, piano T, comune di Este, categoria F/3, rendita € 0 (unità immobiliare in corso di costruzione). Di pertinenza delle due unità elencate, e ad altre, vi è altresì l'area cortiliva di pertinenza, censita con il sub. 33, quale bene comune non censibile.

TERRENI

* **ENTE URBANO**, sezione censuaria -, foglio 17, particella 561, qualità ente urbano, superficie catastale Ha. 00.16.27. Confini: Nord: mapp. 560 e 2271 – Est: mapp. Via San Girolamo – Sud: mapp. 563 – Ovest: via Principe Umberto; salvis.

Trattasi dell'area terreni del plesso di cui fanno parte anche le due unità identificate all'Urbano.

2. Stato di possesso

Bene: Via San Girolamo – 35042 Este (Padova)

Lotto Unico: N. 2 unità in corso di costruzione, costituite in loco da una area edificabile con presenza di manufatti provvisori

Possesso: Durante il sopralluogo, l'area di è palesata come parzialmente utilizzata a mero stoccaggio, come peraltro confermato dall'esecutato. L'Agenzia delle Entrate di Este, a fronte di idonea richiesta inviata il 08.10.2025, non ha fornito alcuna replica. Ad ogni buon conto, si precisa che tale spazio non appare al momento agibile e necessita di interventi di messa di sicurezza o adeguamenti all'accesso, per poter essere effettivamente fruito



in maniera consona.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via San Girolamo – 35042 Este (Padova)

Lotto Unico: N. 2 unità in corso di costruzione, costituite in loco da un'area edificabile con presenza di manufatti provvisori

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

(presenza di dislivello tra cortile di ingressi ed area oggetto di valutazione, inoltre la superficie non è libera da manufatti, seppur amovibili)

4. Creditori Iscritti

Bene: Via San Girolamo – 35042 Este (Padova)

Lotto Unico: N. 2 unità in corso di costruzione, costituite in loco da un'area edificabile con presenza di manufatti provvisori

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Bene: Via San Girolamo – 35042 Este (Padova)

Lotto Unico: N. 2 unità in corso di costruzione, costituite in loco da un'area edificabile con presenza di manufatti provvisori

Comproprietari: nessuno oltre ai due soggetti eseguiti

6. Misure Penali

Bene: Via San Girolamo – 35042 Este (Padova)

Lotto Unico: N. 2 unità in corso di costruzione, costituite in loco da area edificabile con presenza di manufatti provvisori

Misure Penali: Non conosciute

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via San Girolamo – 35042 Este (Padova)



Lotto Unico: N. 2 unità in corso di costruzione, costituite in loco da un'area edificabile con presenza di manufatti provvisori

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via San Girolamo – 35042 Este (Padova)

Lotto Unico: N. 2 unità in corso di costruzione, costituite in loco da un'area edificabile con presenza di manufatti provvisori

Prezzo del lotto UNICO arrotondato: €. 23.000,00
(ventitremila/00)



Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potr 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 potr 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 precedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante



indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura -

Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei



medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

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

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

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

6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 130/2025

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 nonchè 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 **Este (Padova)**
Via San Girolamo senza civico

Lotto Unico: n. 2 unità immobiliari in corso di costruzione, rappresentate in loco da area parzialmente recintata e pavimentata al grezzo, con presenza di manufatti (tettoia) a carattere amovibile

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

N. 2 unità in corso di costruzione identificate in loco da un'unica area pavimentata con gettata in cemento armato e presenta di una tettoia lignea e pilastro in muratura, il tutto sito nel centro di Este (Padova) CAP: 35042, Via San Girolamo senza civico

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] – piena proprietà in quota

1/2 di [REDACTED] – piena proprietà in quota

Eventuali ulteriori comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

* [REDACTED]

prop. 1/2 e *

[REDACTED], prop. 1/2: **foglio 17, particella 561, sub. 12**, protocollo catastale 32192/1999, indirizzo Via San Girolamo, piano T, comune di Este, categoria F/3, rendita € 0 (unità immobiliare in corso di costruzione) – **foglio 17, particella 561, sub. 13**, protocollo catastale 32192/1999, indirizzo Via San Girolamo, piano T, comune di Este, categoria F/3, rendita € 0 (unità immobiliare in corso di costruzione). Di pertinenza delle due unità elencate, e ad altre, vi è altresì l'area cortiliva di pertinenza, censita con il sub. 33, quale bene comune non censibile.

Identificato al catasto Terreni:

* **ENTE URBANO**, sezione censuaria -, foglio 17, particella 561, qualità ente urbano, superficie catastale Ha. 00.16.27. Confini: Nord: mapp. 560 e 2271 – Est: mapp. Via San Girolamo – Sud: mapp. 563 – Ovest: via Principe Umberto; salvis. Trattasi dell'area terreni del plesso di cui fanno parte anche le due unità



identificate all'Urbano.

Conformità catastale:

Durante il sopralluogo eseguito il 17.11.2025, le unità catastali censite come "in corso di costruzione", in loco risultavano essere rappresentate da un'area di circa mq. 58, delimitata a nord da mura di cinta, ad est ed ovest da edifici di altra proprietà e/o non interessati dal pignoramento, e a sud da un pilastro (divisorio tra le due unità) con accesso da cortile interno. Presente sull'area una tettoia lignea e del materiale stoccato, oltre ad impiantistica tecnologica (condizionatori) sulla parete dell'adiacente edificio ad uso bar-pasticceria con sovrasto aereo dell'area oggetto di valutazione. Da un punto di vista catastale, l'attuale censimento risulta parzialmente corretto (in quanto secondo i vari progetti comunali si prevedeva una costruzione la cui edificazione ha avuto, seppur in fase embrionale, inizio) e parzialmente no (giacchè l'epoca del censimento in tale categoria provvisoria non avrebbe più consentito un prolungamento così evidente di aleatorietà). Ad ogni modo, considerato il limbo catastale in cui le aree si trovano in dipendenza della sospensione di qualsiasi attività edilizia, si ritiene opportuno non procedere ad adeguamenti in tal senso (la rendita catastale non è comunque assegnata), demandando l'obbligatorietà di un accatastamento in forma definitiva solamente a conclusione delle opere esecutive.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centralissima.

Area urbanistica: residenziale/commerciale con traffico regolamentato.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali e commerciali.

Importanti centri limitrofi: Rovigo a 23 Km e Padova a 38 Km.

Attrazioni paesaggistiche: Castello medievale di Este, Parco dei Colli Euganei.

Principali collegamenti pubblici: casello autostradale di Noventa Vicentina dell'autostrada A31 (Rovigo-Piovene).



STATO DI POSSESSO:

Durante il sopralluogo, l'area di è palesata come parzialmente utilizzata a mero stoccaggio, come peraltro confermato dall'esecutato. L'Agenzia delle Entrate di Este, a fronte di idonea richiesta inviata il 08.10.2025, non ha fornito alcuna replica. Ad ogni buon conto, si precisa che tale spazio non appare al momento agibile e necessita di interventi di messa di sicurezza o adeguamenti all'accesso, per poter essere effettivamente fruito in maniera consona.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non conosciute o non rilevabili.

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

Non conosciute o non rilevabili

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- atto di costituzione servitù di passaggio pedonale e carraio a rogito del Dr. Lucio Cattaneo di Padova del 11.09.1995 rep. 38085, trascritto ad Este il 13.09.1995 ai n.ri 3344/2464;

- atto per costituzione di vincolo a favore del Comune di Este, a rogito del Dr. Ottaviano Fabbri di Adria del 10.02.1997 rep. 61717, trascritto ad Este in data 17.02.1997 ai n.ri 692/534.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute o non rilevabili

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

4.2.1 Iscrizioni:

NESSUNA

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ██████████ contro ██████████
██████████; Derivante da: verbale di pignoramento
immobili ; A rogito dell'UNEP di Rovigo del 05.08.2025 rep. 2157
trascritto a Este in data 04.09.2025 ai nn. 5034/3676.

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

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non rilevabili



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

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

4.3 Misure Penali

Non conosciute

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non conosciute

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non conosciute

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: sconosciute

Millesimi di proprietà: Non conosciuti

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica: Non riscontrata

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] prop. 1/2 e * [REDACTED]
[REDACTED], dal 10.07.1987 all'attualità, in forza di atto di compravendita a rogito del Dr. Armando Crivellari di Padova, in data 10.07.1987 rep. 602374, trascritto a Este il 05.08.1987 ai n.ri 3184/2419. Note: la proprietà originaria risultava in capo a [REDACTED]

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: AUTORIZZAZIONE Prot. 6755-9627a/1988

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione con richiesta presentata il 16.05.1988

Per lavori: manutenzione straordinaria



Numero pratica: C.E. 10386/1990

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia n. 10386 prot. 4272/'90 rilasciata il 20.11.1990

Per lavori: ristrutturazione di un fabbricato con destinazione servizi di interesse pubblico: biglietteria A.T.P. con servizi annessi

Numero Pratica: C.E. A Variante n. 10386a/1991

Intestazione. [REDACTED]

Tipo Pratica: Concessione edilizia a variante

Per lavori: Titolo rilasciato in data 01.08.1991 quale Variante alla C.E. 10386/'90

Note: rilasciata Agibilità relativa alle pratiche C.E. 10386/'90 e 10386a/'91 con prot. 2621 in data 06.02.1992

Numero pratica: C.E. A SANATORIA P.E. 36.1/1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia a Sanatoria ai sensi della L. 724/94 (secondo condono edilizio). Pratica edilizia 36.1, Prot. 3812, con Sanatoria rilasciata il 27.02.1995

Per lavori: cambio d'uso da superficie a carattere pubblico stazione ATP a commerciale in difformità dalla Concessione Edilizia rilasciata ed in contrasto con la normativa di PRG.

Note: rilasciata Agibilità in data 16.03.2000 per la presente pratica.

Numero pratica: C.E. 571/1997

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia rilasciata il 28.02.1997

Per lavori: Variante alla C.E. 9432

Numero pratica: AUTORIZZAZIONE 184/1997

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione rilasciata in data 28.07.1997

Per lavori: Autorizzazione per straordinaria manutenzione subordinata

Numero pratica: PARERE COMMISSIONE EDILIZIA P.E. 161/1998

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Parere favorevole della commissione edilizia per Pratica Edilizia 161/'98 Prot. 240-13358, rilasciato il 19.08.1998

Per lavori: parere per piano di recupero di iniziativa privata

Numero pratica: D.I.A. 7/1999

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia Libera presentata il 08.01.1999

Per lavori: Manutenzione straordinaria



7.1 Conformità edilizia:

In relazione alla conformità edilizia, si ribadisce parzialmente il concetto già espresso in attinenza alla conformità catastale. Le unità oggetto di pignoramento non sono in loco rappresentate da un edificio, bensì da un'area sulla quale sono dislocati un pilastro ed una tettoia in struttura lignea. L'ultimo progetto rinvenuto presso il Comune di Este, prevedeva una copertura totale dell'area oggetto di pignoramento mediante falde fisse (non la struttura precaria attualmente presente).

A fronte della presenza di un manufatto, seppur irrisorio, ma non fisso, si prevede la rimozione completa del medesimo con una spesa assolutamente indicativa per l'operazione ed il relativo smaltimento di €. 2.000,00.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Area edificabile ad uso commerciale

Strumento urbanistico Approvato:

P.R.G. DEL COMUNE DI ESTE
Zona CENTRO STORICO (grado di protezione 6)



Descrizione: **Area a destinazione commerciale all'interno di plesso di maggiori dimensioni pluriuso**
di cui al punto **A**

In loco, le unità oggetto di pignoramento (catastralmente indicate come unità in corso di costruzione), si palesano come un'unica area, a destinazione commerciale, della superficie di circa mq. 58 (ml. 8,30 x 7,00, interni), la cui pavimentazione è in gettata di cls liscio e le cui delimitazioni sono rappresentate su due lati da pareti di edifici, su un lato da mura di cinta e sul versante dell'ingresso da una sola colonna pilastrata, senza presenza di cancellate o altro. L'accesso al bene avviene imboccando da via S. Girolamo, una cancellata adiacente al bar-pasticceria presente ad inizio via, di fronte il parcheggio denominato comunemente "Riccio", che permette di raggiungere il cortile comune, con altre unità immobiliari.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] – piena proprietà in quota

1/2 di [REDACTED] – piena proprietà in quota

Eventuali ulteriori comproprietari: nessuno

Superficie complessiva dell'area **circa mq. 58**.

Stato di uso e manutenzione: da liberare da strutture e materiali stoccato.

**METODO DI STIMA ADOTTATO: METODO FINANZIARIO DEL COSTO DI
RCOSTRUZIONE (Cost Approach)**

Criteria estimativi e metodologia estimativa applicata – calcoli di base applicati e strumenti di desunzione

Trattandosi di un immobile in uno stato e conformazione non paragonabile con altri per tipologia, manutenzione, uso e conservazione, giacché costituito da una entità che non può definirsi "edificio", ma comunque con potenzialità edificatoria ad uso commerciale, non possono essere oggettivamente presenti comparabili o comparabili di sufficiente attendibilità per perpetrare una stima di MCA (Market Comparison Approach), e dunque si dirotta la scelta della tipologia di stima sul Costo di Costruzione deprezzato (Cost Approach), con ausilio di opportune tabelle di differenziazione così come illustrato nel periodico "Il Sole 24 Ore" del 2015. Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presentala stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. In sintesi Il *Cost Approach* si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un



investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento. Questo principio *"stabilisce che una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterebbe per l'acquisto di un bene o servizio sostitutivo e ugualmente soddisfacente, in assenza di difficoltà impreviste, di maggiori rischi e di svantaggi. Il costo minore dell'alternativa migliore, sia essa l'originale o una sostituta, tende a stabilire il valore di mercato."* (International Valuation Standards GAVP pag. 32). In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. L'impiego del metodo del costo è suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi (ad esempio aziende agricole o industriali) che hanno quindi un mercato limitato, per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, come per l'immobile oggetto della presente di valutazione, dove non essendoci altre unità immobiliare nelle vicinanze, non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto (market comparison approach). La stima del valore dell'area è data dalla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare o, in assenza, in un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato. La stima del costo di costruzione a nuovo va ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi reperendo dei dati tra le imprese edili; in assenza di dati può essere utile il volume "Prezzi delle tipologie edilizie" pubblicato dalla DEI – Tipografia del Genio Civile. La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione. Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire. Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori; l'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all'immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc. Per quel che concerne il costo di costruzione, tale dato unitario è fornito da un applicativo web in grado di calcolare, in modo immediato e semplice, i costi di costruzione per edilizia di nuova costruzione. Il sistema è sviluppato dal Consiglio Nazionale degli Architetti P.P.C. di concerto con il Cresme per gli iscritti al sistema ordinistico nazionale. Lo strumento è in grado inoltre di fornire il valore delle prestazioni professionali svolte ai sensi del DL 140 del 20.07.2012 (Regolamento recante la determinazione dei parametri per la liquidazione da parte di un organo giurisdizionale dei compensi per le professioni regolarmente vigilate dal Ministero della Giustizia). Nel caso specifico, con i dati metrici forniti, il risultato finale per il comune di Este è quello della seguente tabella:



Calcolo del costo di costruzione standard (€)

Costo al metro quadro		1.205,48 €/mq	
Costo complessivo		69.917,77 €	
	di cui		Quota
	Edilizia	34.280,46 €	49,03%
	Strutture	27.576,17 €	39,44%
	Impianti elettrici	2.100,83 €	3,00%
	Altri impianti	5.960,30 €	8,52%

Come si può evincere dalle percentuali componentistiche che formano il prezzo unitario finale di costruzione, la parte edilizia e strutturale, ha un peso rilevante, mentre per quel che concerne le voci accessorie (impiantistica ecc.), l'incidenza è piuttosto bassa ed andrà diminuita proporzionalmente dal valore unitario assegnato dal software, con una percentuale decurtativa che terrà conto della vetustà. Nel dettaglio, il prezzo unitario calcolato di €. 1.205,48 per l'immobile commerciale (fabbricato) dovrà essere epurato dall'incidenza media degli oneri di urbanizzazione (mediamente pari al 7%), delle spese tecniche (mediamente pari all'8%) e dall'utile del promotore (mediamente pari ad una percentuale ricompresa tra il 10 ed il 18%: adottata in questa fase nella percentuale media del 15%. Non si dovrà parimenti tener conto, dell'incidenza percentuale della voce "strutture" in quanto assenti, e delle voci "impianti elettrici" ed "altri impianti" in quanto non presenti. Da qui: €. 1.205,48 x 49,03% (riferita alla parte edilizia, che si tiene in considerazione meramente per la potenzialità edificatoria del bene intrinseco) = €. 591,05 – 30% = **€. 413,74 al mq.**

Tale valore andrebbe, secondo il principio di seguito enunciato, ulteriormente deprezzato.

Il deprezzamento lineare sottintende quote annuali costanti Q, calcolate dividendo il costo a nuovo, diminuito del ricavo dell'eventuale eliminazione, per il numero degli anni

$$Q = \frac{C - E}{n}$$

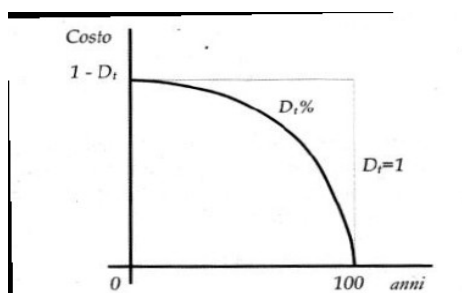
Per un valore residuo nullo o trascurabile (E=0), la formula si semplifica nel modo seguente

Per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale D%, in modo che all'inizio per t=0 il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per

t=n il deprezzamento percentuale è del 100%



$$D_t \% = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86.$$



Funzione valore-tempo UEC

Altrimenti la stima del deprezzamento può essere svolta con procedimento analitico:

1- In caso di deterioramento fisico

a) eliminabile, mediante la stima dei costi di intervento

b) ineliminabile, con la sommatoria delle quote di ammortamento dell'edificio, dividendo il costo di costruzione per il numero di anni della vita economica dell'edificio e considerando quelle maturate alla data di stima.

2- In caso di deterioramento funzionale

a) eliminabile, mediante la stima dei costi di ristrutturazione

b) ineliminabile,

b.1) con la sommatoria delle quote di deprezzamento dell'edificio maturate alla data di stima;

b.2) con la stima dei mancati redditi capitalizzati o della differenza di valore tra la condizione di piena funzionalità e lo stato attuale di obsolescenza

3- In caso di obsolescenza economica con la stima dei mancati redditi capitalizzati o del minor valore tra la condizione di assenza e presenza dello stato di obsolescenza.

Tale valore di ricostruzione del bene, dovrà poi essere attendibilmente implementato con il costo dell'area occupata dalla costruzione, nel caso di recupero con ristrutturazione dell'immobile. Per questa ulteriore fase valutativa, non essendo reperiti valori di riferimento emessi dall'ufficio tecnico comunale relativamente alla valorizzazione di terreni edificabili, l'ausilio è rivolto agli asking prices immobiliari. In tal senso si riscontra un significativo numero di annunci che forniscono un'attendibilità stabile in termini di rispondenza alla



realità. Si va da un minimo di €. 52,82 in via Principe Umberto ad €. 77,67 in zona Salute, sino ad €. 137,50 in via Brunelli. Lo scrivente ritiene congrua una ponderazione tra I citati valori di asking prices attuali, per un **valore medio dunque di €. 89,33**.

Il calcolo pertanto di valorizzazione all'attualità dell'area oggetto di pignoramento, si otterrebbe come segue:

(Superficie mq. 58 circa x €/mq. 413,74 valore bene/potenzialità edificatoria) + (Superficie mq. 58 circa x €/mq. 89,33 area) = **€. 29.178,06**

La giurisprudenza tecnica in materia valutativa, principalmente in caso di adozione del Cost Approach, prevede un abbattimento legato alla vetustà del bene. I coefficienti di vetustà vengono utilizzati generalmente per adattare le quotazioni riportate nel Borsino tenendo conto della vetustà dell'immobile. Per la stima della quotazione di unità immobiliari non nuove, occorrerà applicare l'opportuno coefficiente corrispondente alla vetustà dell'immobile oggetto di stima. I coefficienti da applicare riferiti alla vetustà degli immobili per tutte le destinazioni riportate, si applicano partendo dall'anno 1° della tabella vetustà, per ogni fascia di periodo temporale del nostro "Borsino Immobiliare" presa in esame (fonte tabelle periodico "IL CONSULENTE IMMOBILIARE" n. 917/2015).

In questo specifico caso, appare imbroga l'applicazione di un coefficiente di abbattimento attendibile in quanto: a) non è presente un vero e proprio fabbricato; b) non è notorio a che epoca risalgano le esigue opere presenti in loco. Pertanto ai fini della stima finale, si omette questo passaggio, per il quale lo scrivente ha dato comunque menzione quale step fondamentale (e supprato da una florida bibliografia: Marco Simonotti – *Manuale delle stime immobiliari*, Dario Flaccovio Editore, Maggio 2006; IVSC – *International Valuation Standards*, Ottava Edizione 2007; Martin Hoesli, Giacomo Morri - *Investimento Immobiliare Mercato, valutazione, rischio e portafogli*, Hoepli 2010; Geom. Fulvio Venturini – Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno- I quaderni degli appunti dello studio tecnico, Aprile 2013).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA FINALE DEL LOTTO:

8.3 Valutazione corpi:

A. Area edificabile a destinazione commerciale

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. reale</i>	
AREA	58	€. 29.178,06



8.4 Adeguamenti e correzioni finali della stima:

Riduzione del valore del 12% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali/gestionali insolute al biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.), oltre ad imprevisti non risultanti in relazione, gravami e/o asservimenti, ovvero vincoli non presenti alla data di deposito della presente perizia di stima :

Spese di rimozione dei manufatti non autorizzati (importo assolutamente indicativo): € 2.000,00

8.5 Prezzo epurato del lotto unico:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 23.676,69

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO
AD € 23.000,00 (ventitremila/00)

Data generazione: 22.12.2025

Allegati:

- documentazione ipotecaria aggiornata (visure ipotecarie);
- documentazione catastale aggiornata (visure, planimetrie, estratto di mappa);
- documentazione urbanistica (pratiche edilizie, elaborati grafici);
- documentazione fotografica;
- comunicazione inviata all'Agenzia delle Entrate di Este (contratti di locazione ecc.);
- prospetto riassuntivo.

L'Esperto alla stima – qualifica REV anno 2017

Geom. Alessandro Finotelli

