

E.I. 146/2024
BANCA PREALPI SANBIAGIO DI CREDITO
COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA

INCARICO COD. CTU



LOTTO UNICO
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI CASA SINGOLA CON SCOPERTO
IN COMUNE DI ESTE

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
03/01/2025	Geom. Targa Federica

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
1	20/01/2025	Ing. Moro Enrico	

AGGIORNAMENTO A SEGUITO ACCESSO AGLI ATTI U.T.COM.LE

G.E.: DOTT. MARCO PESOLI
 CUSTODE GIUD.RIO: I.V.G. Rovigo



Tribunale di Rovigo
CANCELLERIA FALLIMENTARE

E.I. 146/2024
contro: [REDACTED]

Giudice Delegato: **Dott. MARCO PESOLI**
Custode Giudiziario: **I.V.G.**

AGGIORNAMENTO A SEGUITO
ACCESSO AGLI ATTI U.T.COM.LE

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico

QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI CASA SINGOLA CON SCOPERTO
IN COMUNE DI ESTE, VIA RIVA DI FIUME 9/A

Esperto alla stima: Ing. Enrico Moro
Codice fiscale: MRONRC57M19H620Y
Partita IVA: 01016030296
Studio in: Via Cavallotti 26 - 45100 Rovigo
Telefono: 0425 411051
Fax: 0425 411051
Email: ingmoro@ingmoro.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA di 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di casa singola su 2 piani di mq. Catastali 174, con ampio garage di mq. catastali 58, e area scoperta, in zona periferica del comune di Este, via Riva di Fiume 9/a (civico catastale)

Lotto: unico

Corpo: A

Categoria: abitazione [A2]

CATASTO FABBRICATI

COMUNE ESTE

Foglio 18 particella 403 subalterno 1,

Classamento: Rendita: Euro 1.045,83

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 9 vani, Indirizzo: VIA RIVA DI FIUME n. 9/A Piano

T-1, Dati di superficie: Totale: 185 m² Totale: escluse aree scoperte: 174 m²

Corpo: B

Categoria: garage [C6]

CATASTO FABBRICATI

COMUNE ESTE

Foglio 18 particella 403 subalterno 2,

Classamento: Rendita: Euro 74,89

Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 58 m², Indirizzo: VIA RIVA DI FIUME n. 9/A Piano

T, Dati di superficie: Totale: 68 m²

Corpo: C

Categoria: terreno e area scoperta

CATASTO FABBRICATI

COMUNE ESTE

Foglio 18 particella 403 subalterno 4,

BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTILE COMUNE AI SUB 1 E 2)

CATASTO TERRENI

COMUNE ESTE

Foglio 18 particella 403 ENTE URBANO di mq.933

CATASTO TERRENI

COMUNE ESTE

Foglio 18 particella 532 semin arbor cl 2 mq. 44 RD € 0,38 RA € 0,26

CATASTO TERRENI

COMUNE ESTE

Foglio 18 particella 534 semin arbor cl 2 mq. 106 RD € 0,91 RA € 0,63

Confini intero lotto:

nord mappale 402; est mappale 531 e 533; sud mappale 533 e 535; ovest strada comunale



2. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da [REDACTED] (esecutato per la quota di 1/3 di P.P.) assieme a [REDACTED] (che hanno residenza altrove)

Il sottoscritto CTU ha richiesto in data 29/11/2024 all'ufficio anagrafe del comune di Este il rilascio del certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante degli immobili, e come da risposta risulta residente solo [REDACTED] dal 2016 (certificato di residenza rilasciato dal comune di Este che si allega).

gli altri 2 esecutati risultano residenti in altro luogo

si evidenzia che il pignoramento colpisce la quota intera di piena proprietà dell'immobile nella quota di 1/3 per ogni comproprietario, ma la [REDACTED] risulta avere il diritto di abitazione sull'immobile dal 2014 (come da provenienza vedi p.to 6)

Il sottoscritto CTU ha richiesto in data 29/11/2024 all'ufficio anagrafe del comune di [REDACTED] il rilascio del certificato storico di residenza relativo alla [REDACTED] esecutata per la quota di 1/3 di p.p.) dove risulta essere residente a [REDACTED] dal 09/09/2020

Il sottoscritto ha svolto specifica indagine presso l' A.D.E. di Rovigo con la richiesta di eventuali contratti di locazione e/o comodati d'uso attualmente in essere.

In merito alla richiesta in oggetto, presentata a mezzo pec in data 16/12/2024, ns. prot. n. 278091 del 18/12/2024, si precisa che, dalle ricerche effettuate nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano ad oggi registrati presso lo scrivente Ufficio contratti di locazione e comodato in essere intestati, quali danti causa, ai soggetti esecutati e relativi agli immobili indicati.

3. Prezzo

Bene: QUOTA di 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di casa singola su 2 piani di mq. Catastali 174, con ampio garage di mq. catastali 58 e area scoperta, in zona periferica del comune di Este, via Riva di Fiume 9/a (civico catastale)

Lotto unico

Poichè potrebbe essere vantato un diritto di abitazione in capo ad una dei tre esecutati (diritto non pignorabile), ma data la circostanza attuale per cui l'avente diritto ha residenza in altro comune, il sottoscritto non è in grado di accertare la effettiva sussistenza di tale diritto, La valorizzazione del bene viene pertanto condotta nelle due ipotesi:

IPOTESI 1: nel caso di validità del diritto di abitazione.

Valore complessivo intero: € 63.415,00

Valore che si arrotonda ad: € 63.400

IPOTESI 2: nel caso di INEFFICACIA del diritto di abitazione.

Valore complessivo intero: € 133.330,00

Valore che si arrotonda ad: € 131.300



INCARICO RICEVUTO

ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento.

1. **PROVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali.

- a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia Entrate – Territorio – Servizi Catastali.
- b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.
- c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento;
- d. Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore 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 quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o di locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, indichi **la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito**, la data di scadenza e/o rinnovo, **le eventuali particolari pattuizioni previste dal contratto**;
- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre 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 e spese della procedura

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- Difformità urbanistico - edilizie
- Difformità Catastali

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione(es. spese 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 indicando poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non è provvisto della attestazione/certificazione.
- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).
- La valutazione complessiva dei beni secondo le prescrizioni dell'art. 568 c.p.c. come novellato dal d.l. 83/2015, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico -catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;
- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della



stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato
- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

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

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

5. **INVII** altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia informatica, al nominato custode giudiziario.

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

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

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

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

10. Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a **30** giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di Euro 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente.

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

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



Comune di ESTE
VIA RIVA DI FIUME civico catastale 9/a

Lotto: unico

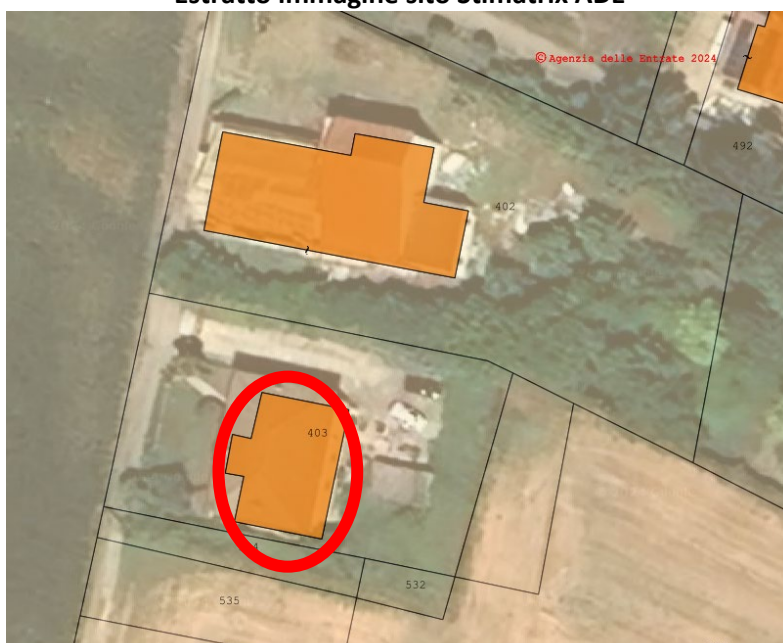
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Bene: QUOTA di 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di casa singola su 2 piani di mq. Catastali 174, con ampio garage di mq. catastali 58 e area scoperta, in zona periferica del comune di Este, via Riva di Fiume 9/a (civico catastale)

Estratto immagine Google Maps



Estratto immagine sito Stimatrix ADE



Identificativo corpo: A**Abitazione al P.t-1, in via Riva di fiume civ. 9/a, Este**Quota e tipologia del diritto**1/1 di PIENA proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

	Proprieta' 1/3
	Abitazione 1/1
	Proprieta' 1/3
	Proprieta' 1/3

CATASTO FABBRICATI

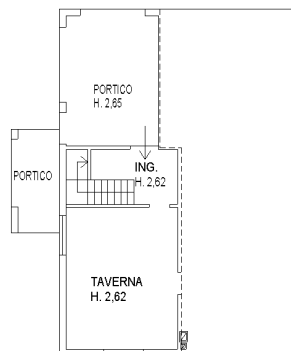
COMUNE ESTE

Foglio 18 particella 403 subalterno 1,

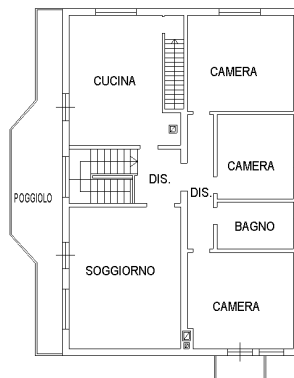
Classamento: Rendita: Euro 1.045,83

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 9 vani, Indirizzo: VIA RIVA DI FIUME n. 9/A Piano T-1, Dati di superficie: Totale: 185 m² Totale: escluse aree scoperte: 174 m²Derivante da:

- quanto sopra indicato al Fg. 18 con le P.Ile NN. 403 subb 1, 2 e 3 è così censito in forza di costituzione registrata all'agenzia del territorio di Padova in data 27 gennaio 2003 Pratica n. 21354 (n. 372.1/2003);

Planimetria mapp. 403 sub 1 rappresentata non in scala

PIANO TERRA

PIANO PRIMO
H. 2,90

Identificativo corpo: B

garage al P.T, in via Riva di fiume civ. 9/a, Este

Quota e tipologia del diritto**1/1 di PIENA proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

Proprieta' 1/3
Abitazione 1/1
Proprieta' 1/3
Proprieta' 1/3

CATASTO FABBRICATI

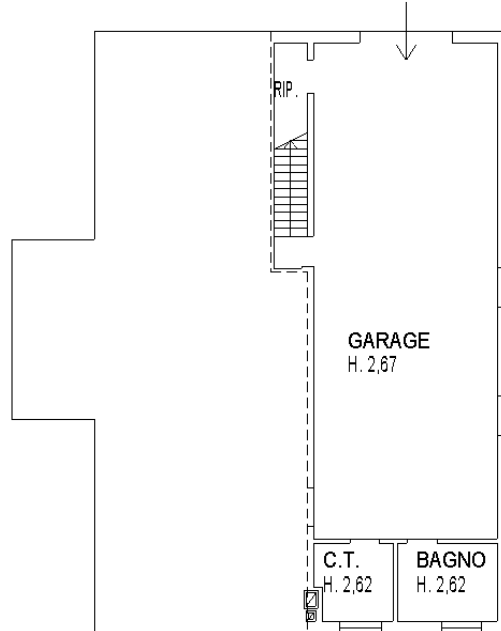
COMUNE ESTE

Foglio 18 particella 403 subalterno 2,

Classamento: Rendita: Euro 74,89

Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 58 m², Indirizzo: VIA RIVA DI FIUME n. 9/A Piano T, Dati di superficie: Totale: 68 m²Derivante da:

- quanto sopra indicato al Fg. 18 con le P.lle NN. 403 subb 1, 2 e 3 è così censito in forza di costituzione registrata all'agenzia del territorio di Padova in data 27 gennaio 2003 Pratica n. 21354 (n. 372.1/2003);

Planimetria mapp. 403 sub 2 rappresentata non in scala**PIANO TERRA**

Identificativo corpo: C

area coperta e scoperta, in via Riva di fiume civ. 9/a, Este

Quota e tipologia del diritto

1/1 di PIENA proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

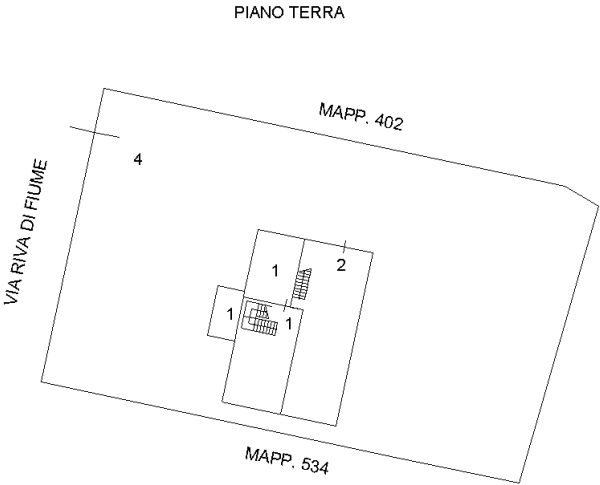
BENE COMUNE NON CENSIBILE:

CATASTO FABBRICATI

COMUNE ESTE

Foglio 18 particella 403 subalterno 4, BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTILE COMUNE AI SUB 1 E 2)

- quanto sopra indicato al Fg. 18 con la P.Ila N. 403 sub 4, derivante dall'originaria P.Ila N. 403 sub 3 medesimi Comune e Fg., è così censito a seguito di denuncia di variazione area cortilizia registrata all'agenzia del territorio di Padova in data 11 ottobre 2016 Pratica n. PD0158475 (n. 64697.1/2016);



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ESTE		18	403		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via riva di fiume	9/A	T-1			ABITAZIONE CIVILE
2	via riva di fiume	9/A	T			AUTORIMESSA
4	via riva di fiume	9/A	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTILE COMUNE AI SUB 1 E 2)

AREA SCOPERTA E COPERTA DEL FABBRICATO:

CATASTO TERRENI

COMUNE ESTE

Foglio 18 particella 403 ENTE URBANO di mq.933



- quanto sopra indicato al Fg. 18 con la P.IIa N. 403 di are 09.33, derivante dall'originaria P.IIa N. 403 di are 11.11 medesimi Comune e Fg., è così censito a seguito di frazionamento registrato all'agenzia del territorio di Padova in data 26 settembre 2016 Pratica n. PD0150031 (n. 150031.1/2016);

PICCOLE AREA ADIACENTI:

Intestazione catastale:

	Proprieta' 1/3
	diritto uso 1/1
	Proprieta' 1/3
	Proprieta' 1/3

CATASTO TERRENI

COMUNE ESTE

Foglio 18 particella 532 semin arbor cl 2 mq. 44 RD € 0,38 RA € 0,26

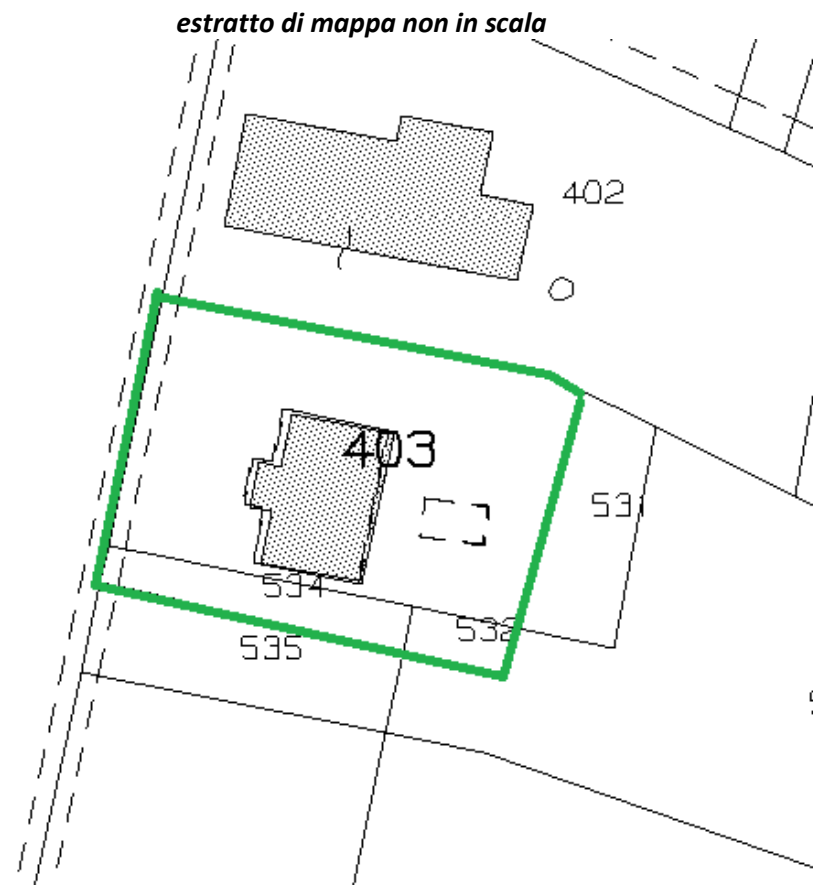
CATASTO TERRENI

COMUNE ESTE

Foglio 18 particella 534 semin arbor cl 2 mq. 106 RD € 0,91 RA € 0,63

quanto sopra indicato al Fg. 18 con la P.IIa N. 532 di are 00.44, derivante dall'originaria P.IIa N. 417 di are 22.92 medesimi Comune e Fg., è così censito a seguito di frazionamento registrato all'agenzia del territorio di Padova in data 26 settembre 2016 Pratica n. PD0150031 (n. 150031.1/2016);

- quanto sopra indicato al Fg. 18 con la P.IIa N. 534 di are 01.06, derivante dall'originaria P.IIa N. 419 di are 03.30 medesimi Comune e Fg., è così censito a seguito di frazionamento registrato all'agenzia del territorio di Padova in data 26 settembre 2016 Pratica n. PD0150031 (n. 150031.1/2016).



Confini intero lotto:

nord mappale 402; est mappale 531 e 533; sud mappale 533 e 535; ovest strada comunale

Conformità catastale: NON Conforme

il sottoscritto CTU ha potuto verificare dal riscontro tra le planimetrie catastali che l'unità risulta non conforme.

- La scala interna da cui si accede dal garage al PT all'appartamento al p.1. non risulta realizzata, al p.t. vi trova luogo un ripostiglio.
- Al p.1 non vi è valo scale, ma solaio chiuso, e vi è tramezza divisoria con ampio arco che collega la cucina con salotto realizzato al posto della camera
- Al p.1 risulta realizzata tramezza di chiusura sulla parte delle scale nel corridoio tra la cucina e il soggiorno.

per la regolarizzazione catastale sarà da presentare planimetria catastale aggiornata con modello DOCCA

ai terreni vi è contrasto fra lo stato reale con presenza di strada com.le via Riva di Fiume, ad ovest del lotto in oggetto, e lo stato catastale, che nell'estratto ai terreni non contempla la presenza della strada che quindi risulta compresa (Almeno parzialmente) all'interno dei mappali 403 e 534. Risulta pertanto dubbia anche la regolarità della planimetria del sub 4 corte.

Potrebbe risultare non fisicamente rilevabile il margine o confine sud fra i mappali 403 e 534/532. Sarebbe opportuno semplificare la situazione ai terreni accorpando tutti i mappali in unico mappale E.U. al servizio della casa



sul retro sono presenti manufatti fatiscenti da demolire probabilmente riportati in mappa con tratteggio come tettoia sul retro, ma non riportati nelle planimetrie.

Costi indicativi e presunti per la regolarizzazione delle difformità: € 1.500,00.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Bene: QUOTA di 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di casa singola su 2 piani di mq. Catastali 174, con ampio garage di mq. catastali 58 e area scoperta, in zona periferica del comune di Este, via Riva di Fiume 9/a (civico catastale)

Caratteristiche zona: agricola-residenziale

Area urbanistica: agricola

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

Caratteristiche zone limitrofe: zona periferica rispetto al centro del paese, prevalentemente agricola

3. STATO DI POSSESSO:

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da [REDACTED] (esecutato per la quota di 1/3 di P.P.), da [REDACTED], che però hanno residenza anagrafica altrove

Il sottoscritto CTU ha richiesto in data 29/11/2024 all'ufficio anagrafe del comune di Este il rilascio del certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante degli immobili, e come da risposta risulta residente solo [REDACTED] dal 2016 (certificato di residenza rilasciato dal comune di Este che si allega); al momento del sopralluogo nella abitazione erano presenti quali co-abitanti anche [REDACTED], che però non avrebbero formalizzato la loro residenza nella casa in oggetto.
Gli altri 2 esecutati risultano residenti in altro luogo

si evidenzia che il pignoramento colpisce la quota intera di piena proprietà dell'immobile nella quota di 1/3 per ogni comproprietario, ma la [REDACTED] risulta avere il diritto di abitazione sull'immobile dal 2014 (come da provenienza vedi p.to 6)

Il sottoscritto CTU ha richiesto in data 29/11/2024 all'ufficio anagrafe del comune di [REDACTED] il rilascio del certificato storico di residenza relativo alla [REDACTED] esecutata per la quota di 1/3 di p.p.) dove risulta essere residente a [REDACTED] dal 09/09/2020

Il sottoscritto ha svolto specifica indagine presso l' A.D.E. di Rovigo con la richiesta di eventuali contratti di locazione e/o comodati d'uso attualmente in essere.

In merito alla richiesta in oggetto, presentata a mezzo pec in data 16/12/2024, ns. prot. n. 278091 del 18/12/2024, si precisa che, dalle ricerche effettuate nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano ad oggi registrati presso lo scrivente Ufficio contratti di locazione e comodato in essere intestati, quali danti causa, ai soggetti esecutati e relativi agli immobili indicati

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:

dalla documentazione ipo-catastale in atti non risultano trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio esaminato. Con verifica del 02/01/2025 presso la Conservatoria di Este, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successive

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

Dato non conosciuto



4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Dato non conosciuto

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

come meglio riportato nella relazione notarile del notaio Panzera del 17/09/2024 depositata nel fascicolo del Tribunale:

Si segnala, anche se anteriore al ventennio, la **servitù di passaggio** gravante, tra le altre, sulle P.lle NN. 403 e 419, di cui all'atto autenticato nelle firme in data 28 ottobre 2002, N. 45143 di Rep. notaio Lucio Cattaneo di Padova, debitamente registrato, trascritto a Este in data 7 novembre 2002 ai nn. 6267/4470, "A CARICO DEI MAPP.NN. 403 ET 419 DEL FG.18 OGGETTO DEL PRESENTE ATTO ET A FAVORE DEI MAPP.NN. 414 DEL FG.18 ET MAPP.NN. 12, 47 E 97 DEL FG.19. Per il fg.18 si tratta del diritto di passaggio con ogni mezzo sulla strada com.le via Riva di Fiume, non identificata al catasto terreni ma ricompresa nell'area dei mappali in oggetto. Non è chiaro il rapporto con il fg.19.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 *Iscrizioni:*

- **ISCRIZIONE ipoteca volontaria iscritta a Este in data 29 febbraio 2008 ai nn. RG 125 RP 270**, a favore di "BANCA ATESTINA DI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Comune di Ponso (PD), codice fiscale 03260870286, contro: [REDACTED], quali debitori non datori di ipoteca, a garanzia delle obbligazioni di cui al contratto di mutuo in data 22 febbraio 2008, N. 15364 di Rep. notaio Carlo Alberto Busi di Padova, debitamente registrato, - annotata in data 25 ottobre 2017 ai nn. 5534/1004; per proroga con atto in data 9 ottobre 2017, N. 13335 di Rep. Notaio Massimiliano Stocco di Este, debitamente registrato.

- **ISCRIZIONE ipoteca giudiziale iscritta a Este in data 7 settembre 2023 ai nn. RG 5010 RP. 587**, a favore della [REDACTED], e contro i [REDACTED], per la quota di 1/3 (un terzo) ciascuno, in forza di decreto ingiuntivo in data 4 aprile 2023, N. 859 di Rep. del Giudice di Pace di Padova.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **TRASCRIZIONE atto di pignoramento immobiliare trascritto a Este in data 12/09/2024 ai nn. RG 4908 RP 3564** Ufficiale giudiziario di Rovigo, in data 29 luglio 2024 N. 1983 di Rep., in favore di "BANCA PREALPI SANBIAGIO CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA", sopra esattamente indicata, e contro [REDACTED] (non si considera il diritto di abitazione).

Nel pignoramento non viene indicato il cortile di pertinenza di cui alla P.lla N. 403 sub 4, che comunque deve ritenersi ricompreso in quanto costituente l'area cortilizia pertinenziale ed insistente anch'esso sulla P.lla N. 403 del CT.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di ESTE - eseguita in data: 02/01/2025 (allegata)

4.3 **Misure Penali**

Non conosciute.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica:

dalla consultazione con gli identificativi catastali del sito https://venet-energia.edifici.regione.veneto.it/ricerca_certificati.php non è risultato alcun A.P.E.

- come meglio riportato nella relazione notarile del notaio Panzera del 17/09/2024 depositata nel fascicolo del Tribunale:

- *Eventuali osservazioni o discrepanze con l'atto di pignoramento:*

Nel pignoramento non viene indicato il cortile di pertinenza di cui alla P.Illa N. 403 sub 4, che comunque deve ritenersi ricompreso in quanto costituente l'area cortilizia pertinenziale ed insistente anch'esso sulla P.Illa N. 403 del CT.

- si evidenzia che il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di piena proprietà ma l'immobile risulta gravato **del diritto di abitazione a favore di** [REDACTED], di cui alla dichiarazione di successione registrata a Este in data 12 luglio 2016 al n. 569, vol. 9990, trascritta a Este in data 7 settembre 2016 ai nn. 4244/2941.

Tale diritto risulta non pignorabile. Allo stato attuale non si ha garanzia sull'esercizio e sulla effettiva efficacia di tale diritto, dato che la [REDACTED] abita da anni in altra sede (altro comune)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

Attuali proprietari:

[REDACTED] **Proprieta' 1/3**
[REDACTED] **diritto di abitazione e di**
uso 1/1

[REDACTED] **Proprieta' 1/3**
[REDACTED] **Proprieta' 1/3**

risultano proprietari di quanto in oggetto in forza di:

a) - dichiarazione di successione registrata a Este in data 12 luglio 2016 al n. 569, vol. 9990, trascritta a Este in data 7 settembre 2016 ai nn. 4244/2941 con cui [REDACTED] diviene proprietaria per la quota di 1/3 di Proprietà

- **successione testamentaria** in morte di [REDACTED]
[REDACTED], deceduta in data [REDACTED], con ultimo domicilio in Comune di [REDACTED], regolata con testamento pubblico in data 26 giugno 2014, N. 71 di Rep. degli Atti di Ultima Volontà del notaio Massimiliano Stocco di Este, pubblicato con "VERBALE DI PASSAGGIO AGLI ATTI TRA VIVI DI TESTAMENTO PUBBLICO" in data 18 maggio 2016, N. 12462 di Rep. notaio Massimiliano Stocco, debitamente registrato, portante un legato avente ad oggetto i beni sopra descritti, **trascritto a favore dei** [REDACTED]
[REDACTED] **in data 27 maggio 2016 ai nn. 2512/1733**, per la quota di 1/3 (un terzo) **ciascuno nonché per la quota di 1/1 (un primo) del diritto di abitazione a favore di** [REDACTED].

Si precisa che nel predetto testamento la [REDACTED] ha disposto come segue:

"[OMISSIS] Lascio a [REDACTED] e [REDACTED] il diritto di abitazione con reciproco accrescimento sulla casa e terreni di mia proprietà in Este, Via Riva di Fiume n.ro 9/A, censiti al Catasto Fabbricati con il M.N. 403 subalterni 1 e 2 del Foglio 18 ed al Catasto Terreni con i MM.NN. 403, 417 e 419 del Foglio 18 [... OMISSIS]"

Lascio la proprietà degli immobili in Este, Via Riva di Fiume n.ro 9/A, sopra descritti, a [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/3 (un terzo), a [REDACTED] per la quota di 1/3 (un terzo) e a [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/6 (un sesto) ciascuno. [... OMISSIS]"

Il [REDACTED], è deceduto in data [REDACTED]
[REDACTED], e pertanto al medesimo sono subentrati per rappresentazione i [REDACTED];

b) provenienza precedente: la [REDACTED] acquistò le P.Ille NN. 403 subb 1, 2 e 3 del



Catasto Fabbricati e le P.lle NN. 403, 417 e 419 del Catasto Terreni, in forza di:

- atto di compravendita in data 3 marzo 2004, N. 7197 di Rep. notaio Carlo Alberto Busi di Padova, trascritto a Este il 18/03/04 ai nn RG.1648 RP.1041.

Non risultano mai formalizzate trascrizioni relative ad accettazioni di eredità, né per la successione né per il testamento.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di formale accesso agli atti l'U.T.Com.le ha reperito le seguenti pratiche:

Conc. Edil. In sanatoria ex L.61/85 n° 529/00 del 17/11/2000 prot. 23115 nome [REDACTED], rilasciata 24/5/01 "per opere difformi alla autorizzazione a costruire rilasciata nel 1967"; nei documenti della pratica si cita autorizzazione del 06/07/1967 ed abitabilità pratica 1125 del 25/05/1970, ma di tali formalità il Comune non ha potuto reperire la copia. Alla sanatoria è allegata Autorizzazione allo scarico n° 3/02 su suolo pubblico prot. 7960 del 4/7/02 (sub-irrigazione)

La relazione parla di difformità di forometrie e di opere interne, vi sono planimetrie che riportano le disposizioni quotate degli ingombri e distanze. Descrive: al p.t. garage, taverna, bagno/lavanderia, al p.1 cucina soggiorno bagno e 3 camere, tutto su sup complessiva di mq 201,37. Il calcolo analitico riporta: al p.t. bagno, ct, garage taverna sottoportico cucina camera camera bagno camera disbrigo soggiorno poggiolo poggiolo per tot mq 120,70 di vani utili, 134,27 di accessori.

Da relazione le difformità consistono in: al p.t. demoliz. o non realizzaz. di tramezze interne (locali cantina/doccia/lavanderia), e piccoli spostamenti muri interni, spostamento di corpo scala e nuova scala secondaria, nuove opere interne per CT, modifiche forometriche; al p.1: piccoli spostamenti muri interni, spostamento vano scala e nuova scala secondaria, modifica terrazza fronte est demoliz. Poggiolo fronte est nuovo poggiolo a sud, modifiche forometriche.

Da planimetria la disposizione dei locali corrisponde a quella della planimetria catastale

7.1 Conformità edilizia:

L'esecutato, in sede di sopralluogo, ha confermato che nel 2008 sono stati eseguiti degli interventi edilizi, in particolare la coibentazione con cappotto da 8 cm, ma non risultano formalizzate pratiche amministrative relative.

Dal confronto fra le planimetrie concessionate (sanatoria 529/00) e lo stato reale degli immobili risultano presenti delle difformità relative a:

- La scala interna da cui si accede dal garage al PT all'appartamento al p.1. è stata demolita; al p.t. è stato ricavato un ripostiglio.
- Al p.1 il vuoto del vano scale è stato chiuso con solaio che quindi è continuo
- Al p.1 vi è tramezza divisoria con ampio arco che collega la cucina con salotto realizzato al posto della camera
- Al p.1 risulta realizzata tramezza di chiusura sulla parte delle scale nel corridoio tra la cucina e il soggiorno.
- **sul retro sono presenti manufatti fatiscenti da demolire**

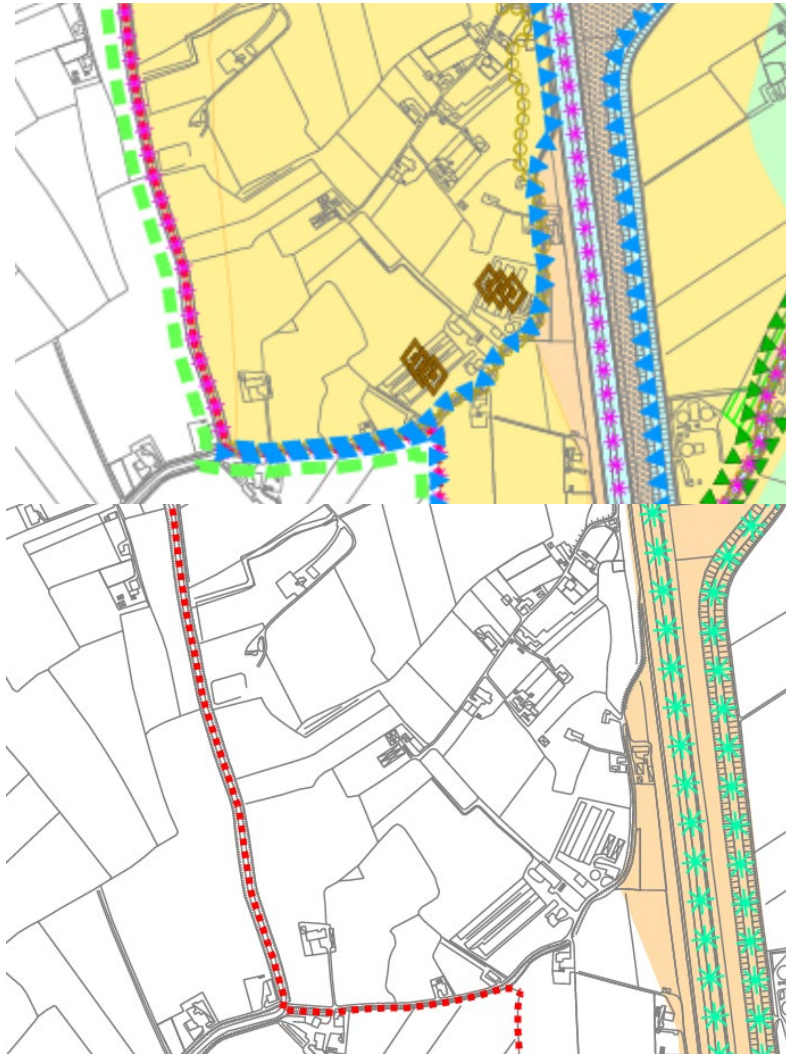
Si ritiene che le difformità evidenziate possano essere sanate con pratica di demolizione e con l'applicazione del DPR 380/01 o altre norme di recente emanazione, trattandosi di difformità interne che non dovrebbero comportare aumento di volume o di superfici. Per la regolarizzazione si prevedono totali costi indicativi e presunti che si aggirano attorno ai **3.000 euro (demolizioni comprese)**.

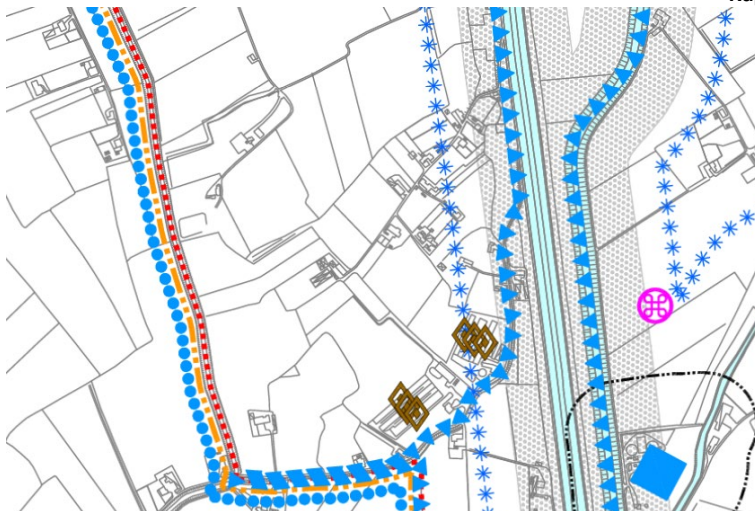


I costi sono indicativi e presunti e potrebbero subire variazioni in funzione del tecnico incaricato per la sanatoria o da diverse disposizioni che potrebbero intervenire da parte dell'U.T. Com.le. Non potendosi escludere a priori variazioni interpretative o esistenza di nuove diverse norme non considerate dall' U.T.Com.le, il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità in merito alla sanabilità o meno del bene in oggetto per le variazioni, sanabilità che dovrà essere preventivamente verificata ed accertata dal futuro acquirente presso l'U.T.Com.le.

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

7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO: *si ritiene che gli immobili siano inquadrabili come insediamenti residenziali in aree rurali. Non si prevede ulteriore edificabilità.*





Come inquadramento PAT non si segnalano particolari rilievi o evidenze.

Descrizione: di cui ai fabbricati di cui a punto **A**, **abitazione**, **B garage** e **C corte**

Trattasi di abitazione singola dislocata su 2 piani, con ampio garage e ampio scoperto, in zona periferica del comune di Este. al piano terra si trova un garage di mq. 58 catastali di forma rettangolare, con locale bagno e locale caldaia. Portico con ingresso alla parte residenziale, con ingresso, scala accesso al P.1 e taverna Altezza dei locali 2,82ml.

al piano primo cucina, disimpegno, soggiorno, 3 camere letto e bagno, oltre a pogggiolo lato strada e pogggiolino da camera. Il soggiorno è utilizzato come disbrigo multiuso, mentre la camera a N/E è utilizzata come salotto.

DESCRIZIONE:

la zona giorno ha pavimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato e vetro, infissi in legno con vetro doppio senza vetrocamera, tapparelle in pvc, inferriate; zona notte pavimenti in parquet e marmo. Alla veneziana su corridoio e ingresso. Ceramica altrove. Scale in marmo. Bagni completi di sanitari con pavimento e rivestimento in ceramica. al piano terra pavimenti in marmo. Pareti a civile e tinteggiate. Riscaldamento autonomo, termosifoni in acciaio, imp.condizionamento.

Impianti apparentemente a norma. Il tutto si presenta in buono stato al p.1, in medio stato in garage, basso stato nel bagnetto e CT in fondo

All'esterno marciapiuede attorno, parte asfaltata per accesso e zona di parcheggio veicoli, e area a verde e Giardino. Il tutto recintato con cancello. Sono presenti fabbricatini fatiscienti da demolire, a sud (oltre la recinzione) area verde piantumata.

TABELLA DELLE SUPERFICI

	sup. catastale	coeff.	mq. equivalente
abitazione	174,00,	1	174,00
garage	58,00	0.5	29,00
corte	1083	1	1083

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato utilizzando, per la definizione del valore unitario, il metodo più frequentemente suggerito del Market Comparison Approach, cioè del confronto con il valore di altri immobili "comparabili", per tipologie, dimensioni e posizione; data la particolarità del bene in oggetto si è ricavata la stima applicando il confronto con i valori medi a cui sono posti in vendita immobili simili a Este. L'indagine è stata svolta indagando presso i principali siti del settore (Immobiliare.it, idealista.it, casa.it) raccogliendo i dati delle offerte, in particolare, per ogni casa posto in vendita si sono rilevati la tipologia (simile a quello in oggetto), il prezzo, la superficie. Si è quindi ricavato il valore unitario di ogni offerta, e



calcolato quello medio, risultato pari a circa 970 euro/mq. Poiché tale è risultato il valore unitario richiesto, mentre il valore di mercato si ottiene quale valore di equilibrio fra il valore richiesto e quello offerto, come da dati statistici di letteratura il valore di mercato solitamente risulta inferiore del 10-15% rispetto al prezzo richiesto. Risulta pertanto un valore unitario di mercato pari ad euro 825 al mq.

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

- le caratteristiche intrinseche della zona quali posizione, sviluppo commerciale e dei servizi nella zona (area in zona periferica agricola ad Este)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (scarse, distante dai centri e da viabilità ordinaria)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (locali comodi e luminosi, funzionale);
- la vetustà del fabbricato (attorno ai 45 anni ma ristrutturato recentemente);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (medio/buono);
- la superficie (immobile con superfici rispondenti alle richieste medie);
- la tipologia costruttiva (residenziale)
- la dotazione degli impianti tecnologici (a norma);
- il grado delle finiture (medio);
- le tecniche costruttive (murature c.a. e solaio);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente (residenziale in zona agricola);
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (scarsa);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (medio-bassa);

In virtù di quanto sopra, sulla base delle caratteristiche, dello stato d'uso e manutenzione, dell'età, delle superfici dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare come valore unitario di stima: € 825/mq

VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI.

Valorizzazione corpi: moltiplicando il valore unitario per le superfici si ottengono i valori degli immobili, come da tabella seguente:

valore casa mq 203 x € 825 = € 167.475
 valore area mq 1008 x 10 = 10.080
 valore totale 177.555,00 euro

Poiché la posizione del bene è decisamente periferica, con difficoltà di accesso dalla stradina stretta e con buche, si ritiene di applicare una riduzione del 10% per scarsa appetibilità. Si ottiene pertanto un valore finale di stima di **euro 159.800**.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE (Superficie Esterna Lorda - SEL)

Al fine di uniformare la determinazione della superficie commerciale degli immobili, ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI in data 14/12/2015, sono stati adottati i seguenti rapporti mercantili:

per ogni diversa tipologia di superficie si applica coeff. Pari ad 1,0 per casa, 0,5 per garage, 0,25 poggiatesta

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle visure catastali che non sono state verificate sul posto. la valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este; agenzie imm.ri della zona, riferimento a vendite con aste giudiziarie di immobili, esperienza personale del CTU, Google Earth,



principali siti immobiliari internet.

8.3 Valutazione corpi:

Vendita in unico lotto di:

quota 1/1 di PIENA proprietà di:

casa singola con garage e scoperto

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 159.800**

Come sopra riportato, potrebbe essere vantato un diritto di abitazione, ma data la circostanza attuale per cui l'avente diritto ha residenza in altro comune, il sottoscritto non è in grado di accertare la effettiva sussistenza di tale diritto.

La valorizzazione del bene viene pertanto condotta nelle due ipotesi:

IPOTESI 1: nel caso di validità del diritto di abitazione.

Il diritto di abitazione è equiparabile, ai fini dell'valorizzazione, ad un usufrutto vitalizio; il soggetto a favore, [REDACTED], essendo nata nel [REDACTED] ha [REDACTED] anni. Secondo la vigente tabella di calcolo dei diritti di usufrutto si considera il Tasso di riferimento: 2,50%. Il coefficiente moltiplicatore relativo alla vita residua è considerato pari a 20; si ottiene pertanto una percentuale di valore di usufrutto pari al 50%. Il valore della quota cedibile risulta pertanto pari ad euro 159.800 x 50% = **79.900**

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%) **€ - 11.985,00**

Riduzione per costi di regolarizzazione amministrativa e catastale **€ - 4.500,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 63.415,00**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 63.400,00**

IPOTESI 2: nel caso di inefficacia del diritto di abitazione.

Il valore della quota cedibile risulta pertanto pari all'intero sopra determinato: **euro 159.800**

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%) **€ - 23.970,00**

Riduzione per costi di regolarizzazione amministrativa e catastale **€ - 4.500**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 131.330,00**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 131.300,00**

Allegati

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 02/01/2025



- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali
- ALL.TO 5) comune
- ALL.TO 6) A.D.E.
- ALL.TO 7) avvisi

Data 20/01/2025

IL TECNICO

