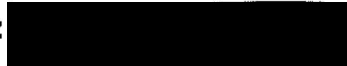

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Prealpi SanBiagio di Credito Cooperativo**

contro:



N° Gen. Rep. **171/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-06-2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Casa con annesso

Esperto alla stima: p.a. Giorgio Ferrighi
Codice fiscale: FRRGRG65D24L359K
Partita IVA: 00992850297
Studio in: Via Roma 3290 - 45020 Giacciano Con Baruchella
Telefono: +393282240230
Fax: 3282240230
Email: giorgio.ferrighi@gmail.com
Pec: giorgio.ferrighi@peritiagrari.pro



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Deserto n 66 - Deserto - Este (PD) - 35042

Lotto: 001 - Casa con annesso

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 22, particella 1780, indirizzo via deserto 66, piano T - 1, comune este, categoria A/4, classe 2, consistenza 5.5 VANI, superficie 117, rendita € 278,37

[REDACTED] sezione censuaria Estefoglio 22, particella 1780, qualità ente urbano, superficie catastale 0369

2. Stato di possesso

Bene: via Deserto n 66 - Deserto - Este (PD) - 35042

Lotto: 001 - Casa con annesso

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Deserto n 66 - Deserto - Este (PD) - 35042

Lotto: 001 - Casa con annesso

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Deserto n 66 - Deserto - Este (PD) - 35042

Lotto: 001 - Casa con annesso

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Prealpi SanBiagio di Credito Cooperativo

5. Comproprietari

Beni: via Deserto n 66 - Deserto - Este (PD) - 35042

Lotto: 001 - Casa con annesso

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali



Bene: via Deserto n 66 - Deserto - Este (PD) - 35042

Lotto: 001 - Casa con annesso

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Deserto n 66 - Deserto - Este (PD) - 35042

Lotto: 001 - Casa con annesso

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: ALTRO - aggiornamento in perizia con visure aggiornate (vengono inserite anche altre visure antecedenti il ventennio)

8. Prezzo

Bene: via Deserto n 66 - Deserto - Este (PD) - 35042

Lotto: 001 - Casa con annesso

Valore complessivo intero: 61.500,00

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 informazioni 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 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



nonchè 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 procedente; 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 procedente 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 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 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 nonchè di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di Efy-Sistem 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 (PD)**
Località/Frazione **Deserto**
via Deserto n 66

Lotto: 001 - Casa con annesso

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: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Deserto, via Deserto n 66

Note: abitazione con annesso garage e cantinetta

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 22, particella 1780, indirizzo via deserto 66, piano T - 1, comune este, categoria A/4, classe 2, consistenza 5.5 VANI, superficie 117, rendita € 278,37

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/01/2016 Pubblico ufficiale [redacted] Sede ESTE (PD) - UU Sede ESTE (PD) Registrazione Volume 9990 n. 776 registrato in data 26/09/2016 - SUCCESSIONE DI [redacted] Voltura n. 11922.1/2016 - Pratica n. PD0153372 in atti dal 30/09/2016

Confini: L'immobile confina a nord ovest con strada via Deserto, a sud est con mappale 203 di altra proprietà, a sud con mapp.li 1528,1763, 1904 di altre ditte e ad ovest con mapp. 1786 di altra ditta.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted], sezione censuaria Este, foglio 22, particella 1780, qualità ente urbano, superficie catastale 0369

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/01/2016 Pubblico ufficiale [redacted] Sede ESTE (PD) - UU Sede ESTE (PD) Registrazione Volume 9990 n. 776 registrato in data 26/09/2016 - SUCCESSIONE DI [redacted] Voltura n. 11922.1/2016 - Pratica n. PD0153372 in atti dal 30/09/2016. VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/11/2010 Pratica n. PD0348913 in atti dal 30/11/2010 (n. 31518.1/2010)

Confini: L'immobile confina a nord ovest con strada via Deserto, a sud est con mappale 203 di altra proprietà, a sud con mapp.li 1528,1763, 1904 di altre ditte e ad ovest con mapp. 1786 di altra ditta.

Note: SEDIME IMMOBILE

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ACCATASTAMENTO VETUSTO E CON DIFORMITÀ DI MISURAZIONI INTERNE (PERALTRO NON TUTTE RIPORTATE NEL DISEGNO ORIGINALE)



Regolarizzabili mediante: accatastamento nuovo

Descrizione delle opere da sanare: I disegni del 1982 non riportano fedelmente tutti i dati necessari (all'epoca non erano richiesti) e vi sono sicuramente delle misure che non sono coerenti con l'attualità, non per abusi ma proprio per mancati disegni corretti.

aggiornamento elaborato : € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note: a carico dell'acquirente e viene detratto dal valore dell'immobile

Informazioni in merito alla conformità catastale: L'ELABORATO DEPOSITATO IN CATASTO E' MOLTO DATATO 1982, L'IMMOBILE E' IN CONDIZIONI PARTICOLARI E CHIUNQUE DOVESSE ACQUISTARLO DOVREBBE EFFETTUARE DEI LAVORI DI RIPRISTINO ED ADEGUAMENTO (INFISSI, ELETTRICO, IDRAULICO E DI RISCALDAMENTO) TALI DA DOVER EFFETTUARE DELLE MODIFICHE SOSTANZIALI CHE OGGI EFFETTUARE UN RIACCATASTAMENTO DIVENTEREBBE ANTIECONOMICO PER LA PROCEDURA ESSENDO NON EFFICACE PER I NUOVI ACQUIRENTI. PER CUI SI RIDURRÀ IL VALORE CON UNA CIFRA PER TALE INCOMBENZA.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

la zona è su via Deserto nel comune di Este, la zona è residenziale (manca il cdu non rilasciato dal comune di Este), il traffico in detta zona che era molto importante negli anni passati oggi è diminuito grazie alle opere eseguite dall'amministrazione (nuove rotatorie e nuove strade che collegano le vie principali e le direttrici che portano alla nuova tangenziale/superstrada in costruzione e in parte già definita.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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:

Libero

Note: l'esecutato è mancato nel 2022 e oggi l'immobile è libero da persone, vi sono dei mobili e del materiale del defunto che dovrà essere smaltito come previsto dal tribunale di Rovigo.

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 annotata a favore di Banca Prealpi SanBiagio di Credito Cooperativo contro [REDACTED] Derivante da: mutuo fondiario ; Importo ipoteca: € 75000,00; Importo capitale: € 50000,00 ; A rogito di notaio Cardarelli Daniela di Monselice (Pd) in data 31/08/2018 ai nn. 10892/7612; Iscritto/trascritto a Este/Padova in data 06/09/2018 ai nn. 4836/667

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca Prealpi SanBiagio di Credito Cooperativo contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di pubblico ufficiale trib in data 24/10/2025 ai nn. 3001 iscritto/trascritto a Este/Padova in data 18/11/2025 ai nn. 6431/4683;

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: dato non ricercato.

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: dato non ricercato
 Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: dato non ricercato
 Avvertenze ulteriori: dato non ricercato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 11/01/1993 al 02/06/1994 . In forza di Eredità devoluta per legge; trascritto a Este/Padova, in data 26/11/1993, ai nn. 4526/3358.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 02/06/1994 al 14/01/2016 . In forza di donazione accettata - a rogito di notaio Sacco MARIO l Este, in data 02/06/1994, ai nn. 86751; registrato a Este, in data , ai nn. ; trascritto a Este/Padova, in data 21/06/1994, ai nn. 2371/1773.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 14/01/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di eredità devoluta per legge e rinuncia di chiamati - a rogito di atto amministrativo , in data 26/09/2016, ai nn. 776/9990/16; trascritto a Este/Padova, in data 10/11/2016, ai nn. 5329/3667.
 Note: Eredità devoluta per legge, [redacted] figlio [redacted] e la di lei figlia [redacted] Rinuncianti l'eredità con atto rep 153/16 del trib di Rovigo del 29/01/2016 reg a Rovigo il 06/04/2016 al n 514/4

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 31/08/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - a rogito di notaio Daniela Cardarelli, in data 31/08/2018, ai nn. 10892/7612; trascritto a Este/Padova, in data 07/09/2018, ai nn. 4843/3144.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: dia 186 2010
 Intestazione: [redacted]
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: spostamento passo carraio esistente
 Oggetto: lavori di straordinaria manutenzione
 Presentazione in data 21/05/2010 al n. di prot. 10603 cat 6.3
 NOTE: prot diritti di segreteria 5165 del 21/05/2010

Numero pratica: condono 1647
 Intestazione: [redacted]
 Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85
 Per lavori: ampliamento casa (tettoia bagno, ripostiglio e centrale termica)
 Oggetto: Ampliamento fabbricato
 Presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot. 5400
 L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 120.750 li. Importo residuo: € 0,00
 NOTE: la cifra saldata è stata ricavata dalla pratica rilasciata dal comune



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: dalla concessione rilasciata dal comune di Este del 06/12/1996 prot 00005400 della domanda 0001042 e ricevuta dalla proprietaria il 29/01/1996, è concessa/autorizzata in sanatoria l'ampliamento richiesto (doc allegato)

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	dato non rilasciato dal Comune di Este (richiesto ma mai inviato)

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Certificato di destinazione urbanistica non rilasciato
 Regularizzabili mediante: nuova richiesta da parte del custode
 Spese di sanatoria presunte: € 200,00

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: mancato rilascio del CDU

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

piccola abitazione con tettoia, l'accesso all'immobile avviene da pubblica via, con adeguato portone pedonale e carrabile, dall'entrata principale posta sul lato strada, si accede all'ingresso proseguendo a sx si ha la cucina ed attraversandola si può arrivare alle scale, che portano al piano superiore con due camere da letto collegate prive di corridoio. dall'ingresso si arriva nel retro della casa, ove troviamo un ripostiglio un bagnetto e la tettoia (usata come garage ed officina e si arriva alla centrale termica (detto locale non è conforme alle norme attuali e dovrà essere verificato da tecnico specializzato). la zona davanti e lateralmente alla casa ha lo spazio necessario alla movimentazione di automobili e vi è un piccolo giardinetto la recinzione posteriore è stata tolta a causa Probabilmente della sua vetusta e manutenzione dai confinanti (dovrà essere ripristinata) con la verifica confini a carico della parte acquirente).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà



Cod. Fiscale: [REDACTED]
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **486,00**

E' posto al piano: t+1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1965

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 66; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.65 piano terra e 2.80 (piano superiore media)

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile deve essere ristrutturato pesantemente per potervi abitare la ristrutturazione riportata (è data dalla dichiarazione del [REDACTED] dichiarata nel condono del 1987 allegato alla pratiche edilizie)

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	dato non riscontrato

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	dato non riscontrato

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

come da visure catastali lorde

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
casa con tettoia e annessi	sup lorda di pavimento	117,00	1,00	117,00
ente urbano	sup lorda di pavimento	369,00	1,00	369,00
		486,00		486,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio



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

Il sottoscritto perito ha provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi, quali lo stato di conservazione, l'ubicazione, la vetustà, la superficie, la tipologia costruttiva, il grado di finitura e la dotazione di impianti tecnologici e la destinazione d'uso.

Nella ricerca del valore di mercato si adotta il metodo sintetico comparativo, prendendo in esame fabbricati simili nella zona, si è ricercato il loro valore più probabile e il tutto rapportato al metro quadrato mq. Eseguendo gli opportuni adeguamenti in positivo o in negativo.

Eseguendo anche una ricerca su dati agenzia delle entrate per i valori di zona. Eseguendo ricerca sui dati OMI dell'ag delle Entrate ai sensi del DPR 23/03/1998 n. 138 allegato C.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova;

Ufficio tecnico di Este;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: sentita agenzia immobiliare della zona che ha dato indicazioni e dati simili a quanto riscontrato presso i pubblici uffici (ricerca ag entrate allegata) .

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.628,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
casa con tettoia e annessi	117,00	€ 600,00	€ 70.200,00
ente urbano	369,00	€ 12,00	€ 4.428,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 74.628,00

Valore Finale € 74.628,00

Valore corpo € 74.628,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 74.628,00

Valore complessivo diritto e quota € 74.628,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	486,00	€ 74.628,00	€ 74.628,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 11.194,20



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.700,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

arrotondamento € -233,80

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 61.500,00

Data generazione:
28-05-2026

L'Esperto alla stima
p.a. Giorgio Ferrighi

