

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **84/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21.11.2025 ore 11,00

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

Custode Giudiziario: **IVG Rovigo**

AGGIORNAMENTO PERIZIA DEL 08.01.2026



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

n. 9 Lotti ad uso posto auto
n. 3 lotti ad uso ufficio

Esperto alla stima: Geom. Alessandro Finotelli
Codice fiscale-P.IVA: FNTLSN72M19H620E-0101508029
Studio in: Viale D. Piva n. 33 – 45100 Rovigo
Via Marconi n. 51/C – 35040 S. Elena (PD)
Contatto unico: 349 5708634
Email: alessandro.finotelli@gmail.com
Pec: alessandro.finotelli@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene:

- Lotto 4** – ufficio in Via degli Artigiani n. 4, primo piano – 35042 Este (PD)
- Lotto 5** – ufficio in Via degli Artigiani n. 4, primo piano – 35042 Este (PD)
- Lotto 6** – ufficio in Via degli Artigiani n. 4, secondo piano – 35042 Este (PD)
- Lotto 8** – posto auto coperto, Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)
- Lotto 9** – posto auto coperto, Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)
- Lotto 10** – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)
- Lotto 11** – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)
- Lotto 12** – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)
- Lotto 13** – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)
- Lotto 14** – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)
- Lotto 15** – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)
- Lotto 16** – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)

Lotto 4: ufficio al piano primo di plesso polifunzionale

Lotto 5: ufficio al piano primo di plesso polifunzionale

Lotto 6: ufficio al piano secondo di plesso polifunzionale

Lotto 8: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 9: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 10: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 11: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 12: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 13: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 14: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 15: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 16: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale



LOTTO 1

L'IMMOBILE DI CUI AL PRESENTE LOTTO RISULTA ESSERE STATO CEDUTO CON ATTO A ROGITO DEL DR. MARABESE ENRICO ABRAMO DI ESTE IN DATA 07.11.2025 REP. 4266, A [REDACTED]

LOTTO 2

L'IMMOBILE DI CUI AL PRESENTE LOTTO RISULTA ESSERE STATO CEDUTO CON ATTO A ROGITO DEL DR. MARABESE ENRICO ABRAMO DI ESTE IN DATA 07.11.2025 REP. 4266, A [REDACTED]

LOTTO 3

ESTROMESSO DAL COMPENDIO CON COMUNICAZIONE DEL GIUDICE DEL 15.12.2025

LOTTO 4

Categoria: Ufficio [A10]

Dati Catastali:

FABBRICATI

* [REDACTED]

proprietà per 1/1: **foglio 22, particella 1521, sub. 92**, indirizzo Via degli Artigiani n. 4, int. E12, piano 1, comune Este, Sezione -, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 3, rendita € 1510,64. L'unità vanta anche quota di comproprietà sulle parti comuni del plesso polifunzionale a cui appartiene.

TERRENI

* **ENTE URBANO**, sezione censuaria -, **foglio 22, particella 1521**, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 2535. Confini: Nord: mapp. 706 – Est e Sud: mapp. 1671 – Ovest: via Zuccherificio; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il plesso polifunzionale del quale l'unità fa parte.

LOTTO 5

Categoria: Ufficio [A10]

Dati Catastali:

FABBRICATI

* [REDACTED]

proprietà per 1/1: **foglio 22, particella 1521, sub. 93**, indirizzo Via degli Artigiani n. 4, piano 1, comune Este, Sezione -, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 3, rendita € 1208,51. L'unità vanta anche quota di comproprietà sulle parti comuni del plesso polifunzionale a cui appartiene.

TERRENI

* **ENTE URBANO**, sezione censuaria -, **foglio 22, particella 1521**, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 2535. Confini: Nord: mapp. 706 – Est e Sud:



mapp. 1671 – Ovest: via Zuccherificio; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il plesso polifunzionale del quale l'unità fa parte.

LOTTO 6

Categoria: Ufficio [A10]

Dati Catastali:

FABBRICATI

* [REDACTED]

proprietà per 1/1: **foglio 22, particella 1521, sub. 100**, indirizzo Via degli Artigiani n. 4, int. E23, piano 2, comune Este, Sezione -, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 3, rendita € 1208,51. L'unità vanta anche quota di comproprietà sulle parti comuni del plesso polifunzionale a cui appartiene.

TERRENI

* **ENTE URBANO**, sezione censuaria -, **foglio 22, particella 1521**, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 2535. Confini: Nord: mapp. 706 – Est e Sud: mapp. 1671 – Ovest: via Zuccherificio; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il plesso polifunzionale del quale l'unità fa parte.

LOTTO 7

L'IMMOBILE DI CUI AL PRESENTE LOTTO RISULTA ESSERE STATO CEDUTO CON ATTO A ROGITO DEL DR. MARABESE ENRICO ABRAMO DI ESTE IN DATA 07.11.2025 REP. 4266, A [REDACTED]

LOTTO 8

Categoria: Posto auto coperto [C6]

Dati Catastali:

FABBRICATI

* [REDACTED]

proprietà per 1/1: **foglio 22, particella 1521, sub. 40**, indirizzo Via degli Artigiani SNC, piano S1, comune Este, Sezione -, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 13, rendita € 20,14. L'unità vanta anche quota di comproprietà sulle parti comuni del plesso polifunzionale a cui appartiene.

TERRENI

* **ENTE URBANO**, sezione censuaria -, **foglio 22, particella 1521**, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 2535. Confini: Nord: mapp. 706 – Est e Sud: mapp. 1671 – Ovest: via Zuccherificio; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il plesso polifunzionale del quale l'unità fa parte.



LOTTO 9

Categoria: Posto auto coperto [C6]

Dati Catastali:

FABBRICATI

* [REDACTED]

proprietà per 1/1: **foglio 22, particella 1521, sub. 41**, indirizzo Via degli Artigiani SNC, piano S1, comune Este, Sezione -, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 11, rendita € 17,04. L'unità vanta anche quota di comproprietà sulle parti comuni del plesso polifunzionale a cui appartiene.

TERRENI

* **ENTE URBANO**, sezione censuaria -, **foglio 22, particella 1521**, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 2535. Confini: Nord: mapp. 706 – Est e Sud: mapp. 1671 – Ovest: via Zuccherificio; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il plesso polifunzionale del quale l'unità fa parte.

LOTTO 10

Categoria: Posto auto coperto [C6]

Dati Catastali:

FABBRICATI

* [REDACTED]

proprietà per 1/1: **foglio 22, particella 1521, sub. 42**, indirizzo Via degli Artigiani SNC, piano S1, comune Este, Sezione -, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 12, rendita € 18,59. L'unità vanta anche quota di comproprietà sulle parti comuni del plesso polifunzionale a cui appartiene.

TERRENI

* **ENTE URBANO**, sezione censuaria -, **foglio 22, particella 1521**, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 2535. Confini: Nord: mapp. 706 – Est e Sud: mapp. 1671 – Ovest: via Zuccherificio; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il plesso polifunzionale del quale l'unità fa parte.

LOTTO 11

Categoria: Posto auto coperto [C6]

Dati Catastali:

FABBRICATI

* [REDACTED]

proprietà per 1/1: **foglio 22, particella 1521, sub. 43**, indirizzo Via degli Artigiani SNC, piano S1, comune Este, Sezione -, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 10, rendita € 15,49. L'unità vanta anche quota di comproprietà sulle parti comuni del plesso polifunzionale a cui appartiene.



TERRENI

* **ENTE URBANO**, sezione censuaria -, **foglio 22, particella 1521**, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 2535. Confini: Nord: mapp. 706 – Est e Sud: mapp. 1671 – Ovest: via Zuccherificio; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il plesso polifunzionale del quale l'unità fa parte.

LOTTO 12

Categoria: Posto auto coperto [C6]

Dati Catastali:

FABBRICATI

* [REDACTED],
proprietà per 1/1: **foglio 22, particella 1521, sub. 44**, indirizzo Via degli Artigiani SNC, piano S1, comune Este, Sezione -, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 11, rendita € 17,04. L'unità vanta anche quota di comproprietà sulle parti comuni del plesso polifunzionale a cui appartiene.

TERRENI

* **ENTE URBANO**, sezione censuaria -, **foglio 22, particella 1521**, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 2535. Confini: Nord: mapp. 706 – Est e Sud: mapp. 1671 – Ovest: via Zuccherificio; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il plesso polifunzionale del quale l'unità fa parte.

LOTTO 13

Categoria: Posto auto coperto [C6]

Dati Catastali:

FABBRICATI

* [REDACTED],
proprietà per 1/1: **foglio 22, particella 1521, sub. 45**, indirizzo Via degli Artigiani SNC, piano S1, comune Este, Sezione -, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 10, rendita € 15,49. L'unità vanta anche quota di comproprietà sulle parti comuni del plesso polifunzionale a cui appartiene.

TERRENI

* **ENTE URBANO**, sezione censuaria -, **foglio 22, particella 1521**, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 2535. Confini: Nord: mapp. 706 – Est e Sud: mapp. 1671 – Ovest: via Zuccherificio; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il plesso polifunzionale del quale l'unità fa parte.



LOTTO 14

Categoria: Posto auto coperto [C6]

Dati Catastali:

FABBRICATI

* [REDACTED]

proprietà per 1/1: **foglio 22, particella 1521, sub. 46**, indirizzo Via degli Artigiani SNC, piano S1, comune Este, Sezione -, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 12, rendita € 18,59. L'unità vanta anche quota di comproprietà sulle parti comuni del plesso polifunzionale a cui appartiene.

TERRENI

* **ENTE URBANO**, sezione censuaria -, **foglio 22, particella 1521**, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 2535. Confini: Nord: mapp. 706 – Est e Sud: mapp. 1671 – Ovest: via Zuccherificio; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il plesso polifunzionale del quale l'unità fa parte.

LOTTO 15

Categoria: Posto auto coperto [C6]

Dati Catastali:

FABBRICATI

* [REDACTED]

proprietà per 1/1: **foglio 22, particella 1521, sub. 108**, indirizzo Via degli Artigiani SNC, piano S1, comune Este, Sezione -, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 11, rendita € 17,04. L'unità vanta anche quota di comproprietà sulle parti comuni del plesso polifunzionale a cui appartiene.

TERRENI

* **ENTE URBANO**, sezione censuaria -, **foglio 22, particella 1521**, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 2535. Confini: Nord: mapp. 706 – Est e Sud: mapp. 1671 – Ovest: via Zuccherificio; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il plesso polifunzionale del quale l'unità fa parte.

LOTTO 16

Categoria: Posto auto coperto [C6]

Dati Catastali:

FABBRICATI

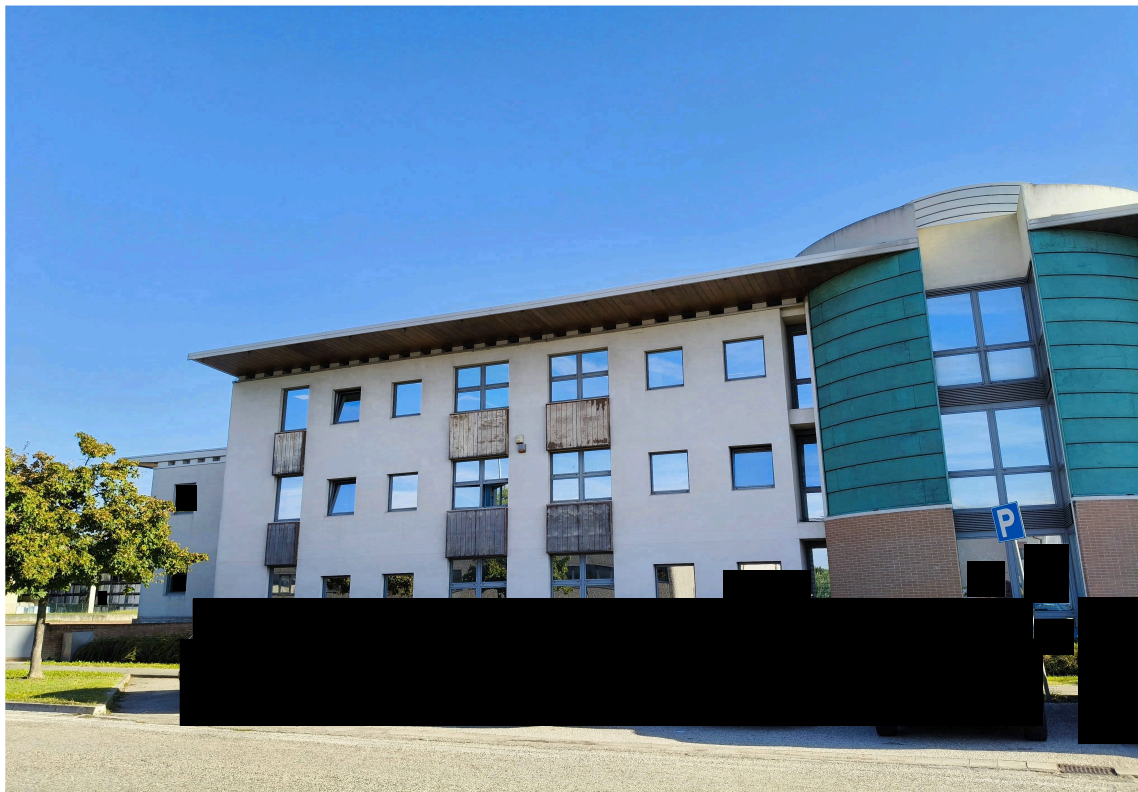
* [REDACTED]

proprietà per 1/1: **foglio 22, particella 1521, sub. 109**, indirizzo Via degli Artigiani SNC, piano S1, comune Este, Sezione -, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 11, rendita € 17,04. L'unità vanta anche quota di comproprietà sulle parti comuni del plesso polifunzionale a cui appartiene.



TERRENI

* **ENTE URBANO**, sezione censuaria -, **foglio 22, particella 1521**, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 2535. Confini: Nord: mapp. 706 – Est e Sud: mapp. 1671 – Ovest: via Zuccherificio; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il plesso polifunzionale del quale l'unità fa parte.



2. Stato di possesso

Bene:

- Lotto 4** – ufficio in Via degli Artigiani n. 4, primo piano – 35042 Este (PD)
- Lotto 5** – ufficio in Via degli Artigiani n. 4, primo piano – 35042 Este (PD)
- Lotto 6** – ufficio in Via degli Artigiani n. 4, secondo piano – 35042 Este (PD)
- Lotto 8** – posto auto coperto, Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)
- Lotto 9** – posto auto coperto, Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)
- Lotto 10** – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)
- Lotto 11** – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)
- Lotto 12** – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)



Lotto 13 – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)

Lotto 14 – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)

Lotto 15 – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)

Lotto 16 – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)

Lotto 4: ufficio al piano primo di plesso polifunzionale

Lotto 5: ufficio al piano primo di plesso polifunzionale

Lotto 6: ufficio al piano secondo di plesso polifunzionale

Lotto 8: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 9: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 10: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 11: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 12: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 13: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 14: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 15: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 16: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Possesso: lo scrivente ha inoltrato in data 23.08.2025, richiesta all'Agenzia Entrate di Este al fine di reperire indicazioni sulla sussistenza di contratti di locazione, comodati e/o preliminari in capo agli immobili di cui sopra. Poichè l'Ufficio non aveva replicato alla richiesta, è stata inviata ulteriore pec in data 11.12.2025 alla quale l'Agenzia delle Entrate, ha risposto, rilevando la presenza di un contratto di locazione relativo al lotto 3 (sub. 85) il cui procedimento è stato chiuso con comunicazione del Giudice del 15.12.2025. Sono emerse altresì le registrazioni di n. 2 preliminari di compravendita, n.ri 2001-1V-9079 e 2002-1-4441, entrambe registrati a Padova 1 in data 28.12.2001 e 30.06.2002, che, stante la data di registrazione, possono certamente ritenersi decaduti e/o formalizzati.

Per quel che concerne i posti auto nell'interrato, i sopralluoghi eseguiti hanno evidenziato, che alcuni di essi risultavano occupati da autovetture, altri invece liberi.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene:

Lotto 4 – ufficio in Via degli Artigiani n. 4, primo piano – 35042 Este (PD)

Lotto 5 – ufficio in Via degli Artigiani n. 4, primo piano – 35042 Este (PD)

Lotto 6 – ufficio in Via degli Artigiani n. 4, secondo piano – 35042 Este (PD)



- Lotto 8** – posto auto coperto, Via degli Artigiani n. 4, piano int. - Este (PD)
- Lotto 9** – posto auto coperto, Via degli Artigiani n. 4, piano int. - Este (PD)
- Lotto 10** – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)
- Lotto 11** – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)
- Lotto 12** – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)
- Lotto 13** – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)
- Lotto 14** – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)
- Lotto 15** – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)
- Lotto 16** – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)

Lotto 4: ufficio al piano primo di plesso polifunzionale

Lotto 5: ufficio al piano primo di plesso polifunzionale

Lotto 6: ufficio al piano secondo di plesso polifunzionale

Lotto 8: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 9: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 10: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 11: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 12: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 13: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 14: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 15: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 16: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI – presenza di rampa di adeguamento L. 13/1989 dal marciapiede esterno sino all'atrio d'ingresso ed ascensore per accesso ai piani.

4. Creditori Iscritti

Bene:

- Lotto 4** – ufficio in Via degli Artigiani n. 4, primo piano – 35042 Este (PD)
- Lotto 5** – ufficio in Via degli Artigiani n. 4, primo piano – 35042 Este (PD)
- Lotto 6** – ufficio in Via degli Artigiani n. 4, secondo piano – 35042 Este (PD)
- Lotto 8** – posto auto coperto, Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)
- Lotto 9** – posto auto coperto, Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)
- Lotto 10** – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)
- Lotto 11** – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)
- Lotto 12** – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)
- Lotto 13** – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)



Lotto 14 – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)

Lotto 15 – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)

Lotto 16 – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano interr. - Este (PD)

Lotto 4: ufficio al piano primo di plesso polifunzionale

Lotto 5: ufficio al piano primo di plesso polifunzionale

Lotto 6: ufficio al piano secondo di plesso polifunzionale

Lotto 8: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 9: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 10: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 11: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 12: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 13: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 14: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 15: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 16: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Bene:

Lotto 4 – ufficio in Via degli Artigiani n. 4, 1° piano – 35042 Este (PD)

Lotto 5 – ufficio in Via degli Artigiani n. 4, 1° piano – 35042 Este (PD)

Lotto 6 – ufficio in Via degli Artigiani n. 4, 2° piano – 35042 Este (PD)

Lotto 8 – posto auto coperto, Via degli Artigiani n. 4, p. int. - Este (PD)

Lotto 9 – posto auto coperto, Via degli Artigiani n. 4, p. int.-Este (PD)

Lotto 10 – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano int. - Este (PD)

Lotto 11 – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano int. - Este (PD)

Lotto 12 – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano int. - Este (PD)

Lotto 13 – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano int. - Este (PD)

Lotto 14 – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano int. - Este (PD)

Lotto 15 – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano int. - Este (PD)

Lotto 16 – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano int. - Este (PD)

Lotto 4: ufficio al piano primo di plesso polifunzionale

Lotto 5: ufficio al piano primo di plesso polifunzionale

Lotto 6: ufficio al piano secondo di plesso polifunzionale



- Lotto 8:** posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale
- Lotto 9:** posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale
- Lotto 10:** posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale
- Lotto 11:** posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale
- Lotto 12:** posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale
- Lotto 13:** posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale
- Lotto 14:** posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale
- Lotto 15:** posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale
- Lotto 16:** posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Comproprietari: nessuno oltre alla [REDACTED]

6. Misure Penali

Bene:

- Lotto 4** – ufficio in Via degli Artigiani n. 4, 1° piano – 35042 Este (PD)
- Lotto 5** – ufficio in Via degli Artigiani n. 4, 1° piano – 35042 Este (PD)
- Lotto 6** – ufficio in Via degli Artigiani n. 4, 2° piano – 35042 Este (PD)
- Lotto 8** – posto auto coperto, Via degli Artigiani n. 4, p. int. - Este (PD)
- Lotto 9** – posto auto coperto, Via degli Artigiani n. 4, p. int.-Este (PD)
- Lotto 10** – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano int. - Este (PD)
- Lotto 11** – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano int. - Este (PD)
- Lotto 12** – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano int. - Este (PD)
- Lotto 13** – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano int. - Este (PD)
- Lotto 14** – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano int. - Este (PD)
- Lotto 15** – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano int. - Este (PD)
- Lotto 16** – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano int. - Este (PD)

- Lotto 4:** ufficio al piano primo di plesso polifunzionale
- Lotto 5:** ufficio al piano primo di plesso polifunzionale
- Lotto 6:** ufficio al piano secondo di plesso polifunzionale
- Lotto 8:** posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale
- Lotto 9:** posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale
- Lotto 10:** posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale
- Lotto 11:** posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale
- Lotto 12:** posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale
- Lotto 13:** posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale



Lotto 14: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 15: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 16: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Misure Penali: Non conosciute

7. Continuità delle trascrizioni

Bene:

Lotto 4 – ufficio in Via degli Artigiani n. 4, 1° piano – 35042 Este (PD)

Lotto 5 – ufficio in Via degli Artigiani n. 4, 1° piano – 35042 Este (PD)

Lotto 6 – ufficio in Via degli Artigiani n. 4, 2° piano – 35042 Este (PD)

Lotto 8 – posto auto coperto, Via degli Artigiani n. 4, p. int. - Este (PD)

Lotto 9 – posto auto coperto, Via degli Artigiani n. 4, p. int.-Este (PD)

Lotto 10 – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano int. - Este (PD)

Lotto 11 – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano int. - Este (PD)

Lotto 12 – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano int. - Este (PD)

Lotto 13 – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano int. - Este (PD)

Lotto 14 – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano int. - Este (PD)

Lotto 15 – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano int. - Este (PD)

Lotto 16 – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano int. - Este (PD)

Lotto 4: ufficio al piano primo di plesso polifunzionale

Lotto 5: ufficio al piano primo di plesso polifunzionale

Lotto 6: ufficio al piano secondo di plesso polifunzionale

Lotto 8: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 9: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 10: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 11: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 12: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 13: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 14: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 15: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 16: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Continuità delle trascrizioni: L'atto di pignoramento, trascritto presso la Conservatoria di Este in data 27.06.2025 con I n.ri 3693/2678, riporta anche



I beni di cui ai sub. 84, 86, 97, 77 e 78.

Tali immobili risultano essere stati ceduti in data 12.03.2025 (antecedente al pignoramento ed alla relativa trascrizione), rispettivamente a [REDACTED]

([REDACTED]) I sub. 84 e 86, e a [REDACTED] I

sub. 97, 77 e 78. Pertanto gli stessi non risultano formalmente essere colpiti da pignoramento immobiliare.

8. Prezzo

Bene:

Lotto 4 – ufficio in Via degli Artigiani n. 4, 1° piano – 35042 Este (PD)

Lotto 5 – ufficio in Via degli Artigiani n. 4, 1° piano – 35042 Este (PD)

Lotto 6 – ufficio in Via degli Artigiani n. 4, 2° piano – 35042 Este (PD)

Lotto 8 – posto auto coperto, Via degli Artigiani n. 4, p. int. - Este (PD)

Lotto 9 – posto auto coperto, Via degli Artigiani n. 4, p. int.-Este (PD)

Lotto 10 – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano int. - Este (PD)

Lotto 11 – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano int. - Este (PD)

Lotto 12 – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano int. - Este (PD)

Lotto 13 – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano int. - Este (PD)

Lotto 14 – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano int. - Este (PD)

Lotto 15 – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano int. - Este (PD)

Lotto 16 – posto auto cop., Via degli Artigiani n. 4, piano int. - Este (PD)

Lotto 4: ufficio al piano primo di plesso polifunzionale

Lotto 5: ufficio al piano primo di plesso polifunzionale

Lotto 6: ufficio al piano secondo di plesso polifunzionale

Lotto 8: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 9: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 10: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 11: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 12: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 13: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale

Lotto 14: posto auto al piano interrato di plesso polifunzionale



Prezzi finali dei beni costituenti I due lotti

LOTTO 4: €. 102.500,00 (centoduemilacinquecento/00)

LOTTO 5: €. 93.500,00 (novantatremilacinquecento/00)

LOTTO 6: €. 93.500,00 (novantatremilacinquecento/00)

LOTTO 8: €. 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00)

LOTTO 9: €. 11.500,00 (undicimilacinquecento/00)

LOTTO 10: €. 12.500,00 (dodicimilacinquecento/00)

LOTTO 11: €. 10.500,00 (diecimilacinquecento/00)

LOTTO 12: €. 11.500,00 (undicimilacinquecento/00)

LOTTO 13: €. 10.500,00 (diecimilacinquecento/00)

LOTTO 14: €. 12.500,00 (dodicimilacinquecento/00)

LOTTO 15: €. 11.500,00 (undicimilacinquecento/00)

LOTTO 16: €. 11.500,00 (undicimilacinquecento/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 condominali 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 medesime, 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; nonchè 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'ed 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 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 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 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 ificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominali (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 dichiarazione 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 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.

Il presente aggiornamento di elaborato peritale, è stato specificatamente richiesto dal Giudice, D.ssa R. Marcadella, con disposizione del 21.11.2025, richiedendo quanto segue:

"... considerato che nella perizia non sono stati individuati i millesimi di proprietà dell'esecutato, e non sono state quantificate le spese condominiali relative all'esercizio in corso e a quello precedente, MANDA lo stimatore a integrare la perizia di stima mediante l'indicazione: -dei millesimi di proprietà dell'esecutato ai fini della corretta individuazione delle spese condominiali; -delle spese dovute relativamente all'esercizio in corso e a quello precedente, con relativa decurtazione dal valore di stima (non essendo corretta la decurtazione del 15%); rilevato che sono già state inoltrate istanze all'amministrazione del condominio da parte del Custode in data 10.9.2025 e da parte dello stimatore, cui non è stato dato seguito, ritenuto che tale documentazione risulta indispensabile ai fini della stima dell'immobile, ORDINA all'amministrazione di condominio l'esibizione della citata documentazione"

Si precisa infine che il presente elaborato, a differenza di quello depositato telematicamente in data 20.10.2025, omette i lotti 1-2-7 (che risultano essere stati ceduti con atto notarile del 07.11.2025 rep. 4266 ad altro soggetto non esecutato) e revisiona la percentuale di abbattimento finale del valore di stima.



LOTTO 4

Beni in **Este (Padova)**

Via Degli Artigiani n. 4

Lotto 4 – unità ad uso ufficio al piano primo, con accesso dalla pubblica Via Degli Artigiani

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **LA CERTIFICAZIONE NOTARILE NON RIPORTA ALCUNA MENZIONE IN CAPO ALLA DISCRASIA TRA I BENI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E QUELLI EFFETTIVAMENTE IN CAPO ALLA [REDACTED] (I sub. 84, 86, 97, 77 e 78, indicati nell'atto di pignoramento, risultano essere stati ceduti con atto notarile, in data antecedente all'atto ed alla sua trascrizione).**

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

Ufficio/Studio al piano primo sito ad Este (PD) CAP: 35042, Via degli Artigiani n. 4, a meno di 1 Km dal centro municipale

Quota e tipologia del diritto

*** 1/1 piena proprietà di [REDACTED]**

Identificato al catasto Fabbricati:

*** [REDACTED]**

proprietà per 1/1: **foglio 22, particella 1521, sub. 92**, indirizzo Via degli Artigiani n. 4, int. E12, piano 1, comune Este, Sezione -, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 3, rendita € 1510,64. L'unità vanta anche quota di comproprietà sulle parti comuni del plesso polifunzionale a cui appartiene.

Identificato al catasto Terreni:

*** ENTE URBANO**, sezione censuaria -, **foglio 22, particella 1521**, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 2535. Confini: Nord: mapp. 706 – Est e Sud: mapp. 1671 – Ovest: via Zuccherificio; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il plesso polifunzionale del quale l'unità fa parte.

Conformità catastale:

La planimetria del 2007 riportava una situazione non collimante con la realtà: 1) le dimensioni del servizio igienico risultavano non rispondenti; 2) la finestra dello stesso wc è spostata; 3) nell'antibagno non è presente lo scanso copri-



impianti. Lo scrivente, in data 09.10.2025 ha inviato pec al legale del creditore procedente, reperendo il benessere a procedere all'aggiornamento catastale mediante comunicazione mail del 10.10.2025. A tal fine è stato dunque presentato aggiornamento catastale presso lo sportello telematico di Padova (pratica DocFa prot. 212363 approvata il 17.10.2025).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale.

Area urbanistica: commerciale/direzionale/produttiva a traffico attinente alle attività.

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

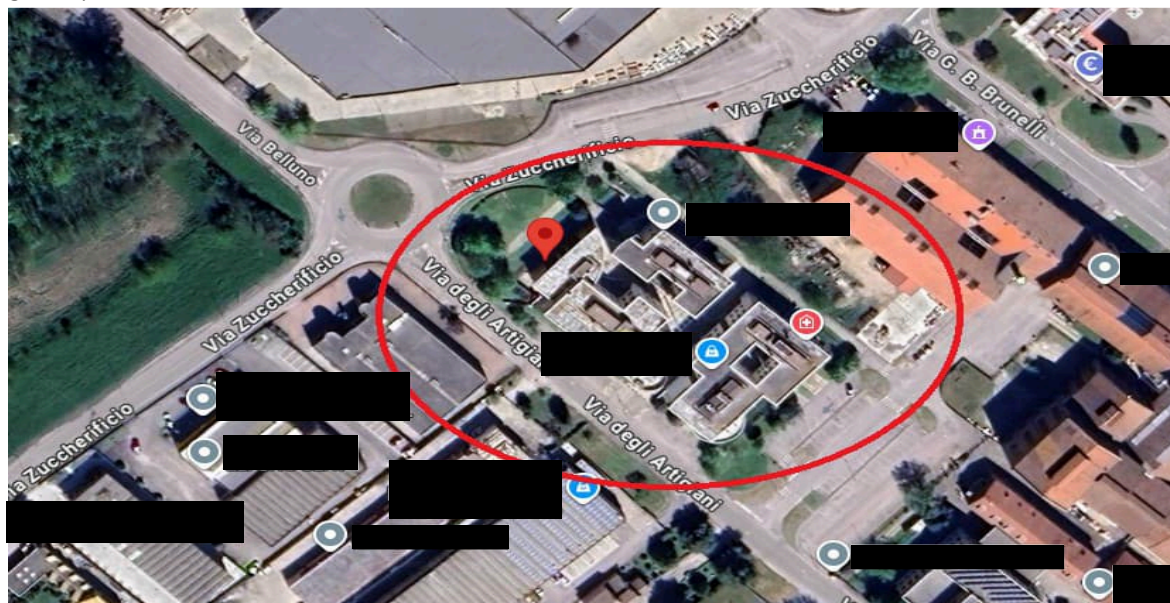
Servizi offerti dalla zona: scuole, chiesa, ambiti sportivi, attività, trasporti pubblici, attività ludiche.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente commerciali, produttive, logistiche ed in generale attinenti al terziario.

Importanti centri limitrofi: Rovigo a 20 Km e Padova a 25 Km.

Attrazioni paesaggistiche: parco dei Colli Euganei (area naturalistica), castello di Este (attrazione turistica).

Principali collegamenti pubblici: autostrada A31 (casello di Noventa Vicentina) a 9 Km.



3. STATO DI POSSESSO:

L'unità, durante l'accesso, non risultava occupata. L'agenzia delle entrate di Este, ha dichiarato con nota ricevuta il 18.12.2025, l'insussistenza di contratti di locazione per tale lotto.

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:

Non conosciute o non rilevabili

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:

- Iscrizione per ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED], iscritta a Este il 14.06.2022 ai n.ri 3288/483 e relativa a Concessione a garanzia di apertura di credito di cui all'atto del Notaio Cardarelli Sergio rep. 71243 del 27.01.2001. Capitale €. 1.549.371,00, somma iscritta €. 3.098.742,00. Annotazione n. 200 del 21.03.2025 per restrizione di beni.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di UNEP Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo del 22.05.2025 rep. 1297/2025 trascritto a Rovigo in data 27.06.2025 ai nn. 3693/2678.

*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 o non conosciute

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visure ipocatastali aggiornate eseguite dallo scrivente ed allegate 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: Lo studio di amministrazione del Condominio ha confermato a mezzo mail in data 20.10.2025, che non vi sono spese scadute insolute in capo alle unità in proprietà [REDACTED] precisando con mail dell'11.12.2025 per relativamente all'esercizio dell'anno 2025, il bilancio preventivo individuale ammonta ad un saldo positivo di €. 2,16 su spesa dovuta di €. 2.106,73 (si allegano le varie schede fornite dall'amministratore).

Millesimi di proprietà: 13,72 spese generali, 61,14 millesimi di proprietà e manutenzione straordinaria e 61,70 millesimi scale (comunicazione amministratore dell'11.12.2025)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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:

UFFICIO/STUDIO AL PIANO 1°



Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal
26.10.1999 all'attualità, a seguito di rogito a firma del Dr. Crivellari Francesco di
Padova in data 26.10.1999 rep. 181520 e trascritto ad Este il 13.11.1999 ai n.ri
5387/3615. La precedente proprietà era [REDACTED]
[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: CONCESSIONE EDILIZIA N. 361/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione edificio direzionale e commerciale con albergo di servizio

Rilascio in data 08.10.2001.

Numero pratica: D.I.A. N. 488/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. 361/2000 per modifiche interne e
prospettiche.

Note: a seguito delle pratiche C.E. 361/2000 e D.I.A. 488/2002 è stata rilasciata l'Agibilità
relativa n. 3363/2003.

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 257/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione edificio di servizio adibito a uffici, negozi ed albergo ad uso
ricettivo

Rilascio in data 16.12.2002.

Numero pratica: D.I.A. N. 503/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. 257/2002

Note: è stata rilasciata l'Agibilità n. 3489/2001 alle pratiche C.E. 257/2002 e D.I.A.
503/2004.

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 233/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Variante alla C.E. 257/02 per modifiche interne, forometriche, alla
sistemaziune esterna e cambio d'uso da albergo a uffici



Rilascio in data 20.10.2006.

Numero pratica: D.I.A. N. 43/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera al P.C. 233/2005.

Per queste ultime pratiche sono state richieste le relative Agibilità in data 07.02.2007 e 11.07.2007.

7.1 Conformità edilizia:

Ufficio/studio privato sito al piano primo.

Le difformità riscontrate sono di esigua incidenza e per le stesse, si rimanda a quanto già elencato nel paragrafo attinente all "conformità catastale". Prevista comunque la regolarizzazione del bene mediante inoltro di sanatoria edilizia allo sportello telematico del comune di Este. L'incidenza della stessa, in via assolutamente indicativa, potrebbe ammontare ad €. 3.000,00, importo comprensivo di pratica di un tecnico professionista, sanzione amministrativa e diritti di segreteria.

7.2 Conformità urbanistica:

Ufficio/studio al piano primo

CARTA DELLA TRASFORMABILITA' DEL
COMUNE DI ESTE



- Aree di Urbanizzazione consolidata in
ambito produttivo (art. 12.3)

Descrizione: **Ufficio/studio privato** di cui al punto **A**

Trattasi di unità ad uso ufficio/studio privato con struttura portante in cemento armato tamponata in pannelli prefabbricati. L'edificio è intonacato al civile sia internamente che



esternamente. L'unità presenta pavimentazione interna in gres, rivestimento del servizio igienico in piastrelle di ceramica smaltata; le colonne di pilastratura sono in cemento allo stato grezzo. E' stata eseguita pannellatura interna che ne riduce l'altezza, rilevata in ml. 2,70. I serramenti sono in metallo con vetrocamera. Il foro d'ingresso è protetto da portoncino blindato e spioncino di sicurezza, mentre la porta del bagno è in legno tamburato. I servizi igienici non sono dotati di sanitari. Non è stata riscontrata caldaia, né superfici radianti, pertanto non è possibile riferire circa la fonte di riscaldamento/raffreddamento (probabile la predisposizione per installazione di termoconvettori). La superficie interna rilevata è di circa mq. 90 (lorda circa mq. 99).

Quota e tipologia del diritto

* 1/1 piena proprietà di

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

Calcolo del costo di costruzione standard (€)			
Costo al metro quadro	1.450,98 €/mq		
Costo complessivo	143.647,42 €		
di cui		Quota	
Edilizia	72.354,78 €	50,37%	
Strutture	51.250,36 €	35,68%	
Impianti elettrici	6.150,09 €	4,28%	
Altri impianti	13.892,19 €	9,67%	

L'immobile risulta completo e pronto ad essere utilizzato per la destinazione d'uso per la quale è censito ed urbanisticamente autorizzato. Il valore unitario calcolato ammonta ad **€. 1.450,98** al mq, secondo le caratteristiche, dotazioni e finiture che lo stesso ha palesato in sede di sopralluogo, per un valore complessivo dunque di **€. 143.647,42**.

Il valore così ottenuto andrebbe assoggettato ad un ulteriore deprezzamento.

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

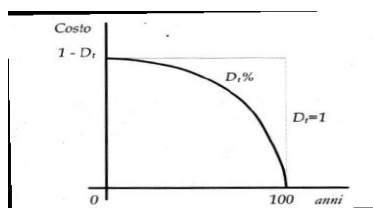
$$Q = \frac{C - E}{n}$$

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

$$C_t = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

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.

CORREZIONI ALLA STIMA

A parere del CTU, il valore stimato sopraccitato dovrà necessariamente essere ritoccato in relazione alla vetustà dell'unità. 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 (abitazioni, nonché uffici, magazzini e laboratori, all'interno di edifici residenziali), 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).

L'immobile risulta essere stato completato esecutivamente, nel 2007, perciò 18 anni fa e questo, rappresenta il riferimento per la decurtazione da applicarsi.

14	0,86	37	0,74
15	0,85	38	0,735
16	0,845	39	0,73
17	0,84	40	0,725
18	0,835	41	0,72
19	0,83	42	0,715
20	0,825	43	0,71
21	0,82	44	0,705

Secondo quanto riportato nella tabella soprastante, il coefficiente da considerare per l'annata del diciottesimo anno (2007) è 0,835 ed il valore



pertanto di stima scenderebbe ad **€. 119.945,60**. Le considerazioni fatte, trovano fondamento e supporto bibliografico con personalizzazione soggettiva nella seguente manualistica: 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; "La rendita catastale delle unità speciali o particolari" di Antonio Iovine, terza edizione Exeo (con aggiornamento alla L. 208/2015 e L. 205/2017) del gennaio 2018.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate-Territorio di Padova (ex catasto);
Agenzia delle Entrate (ex Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Este; Agenzia delle Entrate (ex Registro) di Este; Ufficio tecnico di Este; indagini presso siti web accreditati per ricerca comparabili (nello specifico portale *Cassa Geometri*)

8.4 Adeguamenti e correzioni finali della stima:

€ 14.393,47

Riduzione del valore del 12% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi 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:

8.5 Prezzo epurato dell'intero:

Abbattimento valore per regolarizzazione immobiliare:

€ 3.000,00

VALORE FINALE IMMOBILE EPURATO: € 119.945,60 - €.
14.393,47 - € 3.000,00

€ 102.552,13

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO

LOTTO 4: € 102.500,00 (centoduemilacinquecento/00)



LOTTO 5

Beni in **Este (Padova)**

Via Degli Artigiani n. 4

Lotto 5 – unità ad uso ufficio al piano primo, con accesso dalla pubblica Via Degli Artigiani

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **LA CERTIFICAZIONE NOTARILE NON RIPORTA ALCUNA MENZIONE IN CAPO ALLA DISCRASIA TRA I BENI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E QUELLI EFFETTIVAMENTE IN CAPO ALLA [REDACTED] (I sub. 84, 86, 97, 77 e 78, indicati nell'atto di pignoramento, risultano essere stati ceduti con atto notarile, in data antecedente all'atto ed alla sua trascrizione).**

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

Ufficio/Studio al piano primo sito ad Este (PD) CAP: 35042, Via degli Artigiani n. 4, a meno di 1 Km dal centro municipale

Quota e tipologia del diritto

*** 1/1 piena proprietà di [REDACTED]**

Identificato al catasto Fabbricati:

*** [REDACTED]**

proprietà per 1/1: **foglio 22, particella 1521, sub. 93**, indirizzo Via degli Artigiani n. 4, piano 1, comune Este, Sezione -, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 3, rendita € 1208,51. L'unità vanta anche quota di comproprietà sulle parti comuni del plesso polifunzionale a cui appartiene.

Identificato al catasto Terreni:

*** ENTE URBANO**, sezione censuaria -, **foglio 22, particella 1521**, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 2535. Confini: Nord: mapp. 706 – Est e Sud: mapp. 1671 – Ovest: via Zuccherificio; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il plesso polifunzionale del quale l'unità fa parte.

Conformità catastale:

La planimetria del 2007 riportava la rappresentazione di un unico ampio locale ad uso ufficio, che in loco è stato suddiviso in due porzioni mediante la realizzazione di un divisorio in cartongesso. Inoltre non sono rappresentate le



finestrature prospicienti l'atrio di ingresso. L'incidenza sulla consistenza catastale ha indotto lo scrivente, in data 09.10.2025 ad inviare pec al legale del creditore procedente, reperendo il benessere a procedere all'aggiornamento catastale mediante comunicazione mail del 10.10.2025. A tal fine è stato dunque presentato aggiornamento catastale presso lo sportello telematico di Padova (pratica DocFa prot. 212363 approvata il 17.10.2025).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale.

Area urbanistica: commerciale/direzionale/produttiva a traffico attinente alle attività.

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

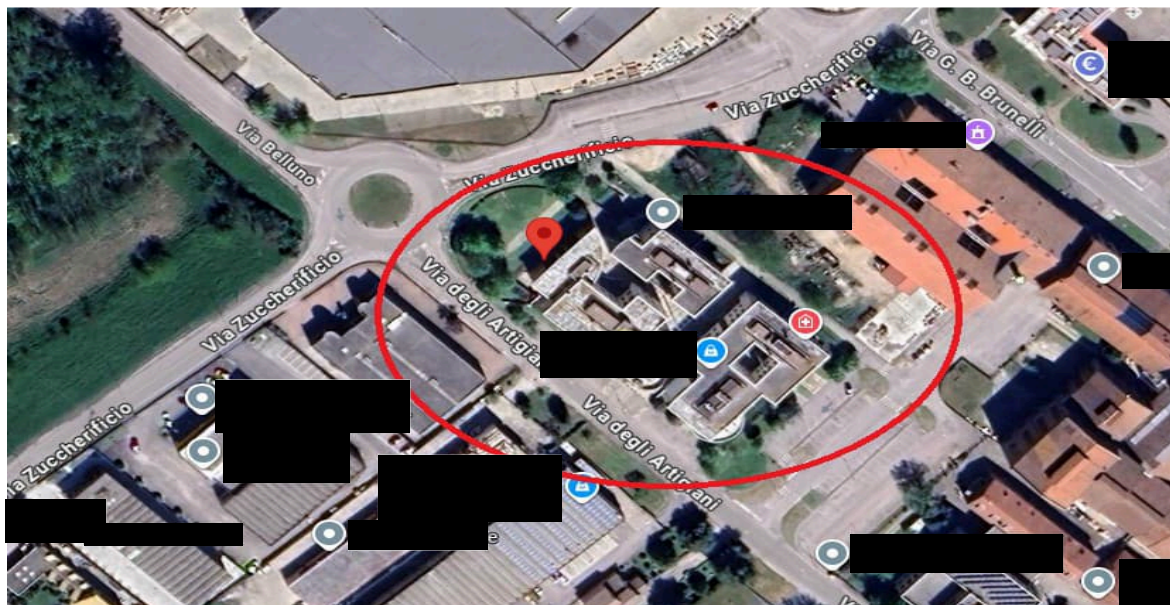
Servizi offerti dalla zona: scuole, chiesa, ambiti sportivi, attività, trasporti pubblici, attività ludiche.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente commerciali, produttive, logistiche ed in generale attinenti al terziario.

Importanti centri limitrofi: Rovigo a 20 Km e Padova a 25 Km.

Attrazioni paesaggistiche: parco dei Colli Euganei (area naturalistica), castello di Este (attrazione turistica).

Principali collegamenti pubblici: autostrada A31 (casello di Noventa Vicentina) a 9 Km.



3. STATO DI POSSESSO:

L'unità, durante l'accesso, non risultava occupata. L'agenzia delle entrate di Este, ha dichiarato con nota ricevuta il 18.12.2025, l'insussistenza di contratti di locazione per tale lotto.



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:

Non conosciute o non rilevabili

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:

- Iscrizione per ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED], iscritta a Este il
14.06.2022 ai n.ri 3288/483 e relativa a Concessione a garanzia di
apertura di credito di cui all'atto del Notaio Cardarelli Sergio rep. 71243
del 27.01.2001. Capitale €. 1.549.371,00, somma iscritta €. 3.098.742,00.
Annotazione n. 200 del 21.03.2025 per restrizione di beni.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED] Derivante da: verbale di
pignoramento immobili ; A rogito di UNEP Ufficiale Giudiziario del
Tribunale di Rovigo del 22.05.2025 rep. 1297/2025 trascritto a Rovigo in
data 27.06.2025 ai nn. 3693/2678.

*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 o non conosciute

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visure ipocatastali aggiornate eseguite dallo scrivente ed allegate 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: lo studio di amministrazione del Condominio ha confermato a mezzo mail in data 20.10.2025, che non vi sono spese scadute insolute in capo alle unità in proprietà [REDACTED] precisando con mail dell'11.12.2025 per relativamente all'esercizio dell'anno 2025, il bilancio preventivo individuale ammonta ad un saldo positivo di €. 2,16 su spesa dovuta di €. 2.007,74 (si allegano le varie schede fornite dall'amministratore).

Millesimi di proprietà: 15,44 spese generali, 68,76 millesimi di proprietà e manutenzione straordinaria, 69,40 millesimi scale (comunicazione amministratore dell'11.12.2025)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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:

UFFICIO/STUDIO AL PIANO PRIMO

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26.10.1999 all'attualità, a seguito di rogito a firma del Dr. Crivellari Francesco di Padova in data 26.10.1999 rep. 181520 e trascritto ad Este il 13.11.1999 ai n.ri 5387/3615. La precedente proprietà era [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: CONCESSIONE EDILIZIA N. 361/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione edificio direzionale e commerciale con albergo di servizio

Rilascio in data 08.10.2001.

Numero pratica: D.I.A. N. 488/2002

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. 361/2000 per modifiche interne e prospettiche.

Note: a seguito delle pratiche C.E. 361/2000 e D.I.A. 488/2002 è stata rilasciata l'Agibilità relativa n. 3363/2003.

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 257/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione edificio di servizio adibito a uffici, negozi ed albergo ad uso ricettivo

Rilascio in data 16.12.2002.

Numero pratica: D.I.A. N. 503/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. 257/2002

Note: è stata rilasciata l'Agibilità n. 3489/2001 alle pratiche C.E. 257/2002 e D.I.A. 503/2004.

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 233/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Variante alla C.E. 257/02 per modifiche interne, forometriche, alla sistemazione esterna e cambio d'uso da albergo a uffici

Rilascio in data 20.10.2006.

Numero pratica: D.I.A. N. 43/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera al P.C. 233/2005.

Per queste ultime pratiche sono state richieste le relative Agibilità in data 07.02.2007 e 11.07.2007.

7.1 Conformità edilizia:

Ufficio/studio privato sito al piano primo.

Le difformità riscontrate in loco, rappresentate dalla realizzazione di un divisorio interno atto alla suddivisione degli spazi e la mancata rappresentazione delle finestre prospicienti l'atrio di ingresso, **presuppone una regolarizzazione** mediante pratica di sanatoria, il cui importo, **potrebbe raggiungere € 3.500,00** (sanzione, diritti di segreteria, pratica di un tecnico professionista).

7.2 Conformità urbanistica:



Ufficio/studio al piano primo

CARTA DELLA TRASFORMABILITA' DEL
COMUNE DI ESTE



- Aree di Urbanizzazione consolidata in
ambito produttivo (art. 12.3)

Descrizione: **Ufficio/studio privato** di cui al punto **A**

Trattasi di unità ad uso ufficio/studio privato con struttura portante in cemento armato tamponata in pannelli prefabbricati. L'edificio è intonacato al civile sia internamente che esternamente. L'unità presenta pavimentazione interna in gres, rivestimento del servizio igienico in piastrelle di ceramica smaltata; le colonne di pilastatura sono in cemento allo stato grezzo. E' stata eseguita pannellatura interna che ne riduce l'altezza, rilevata in ml. 3,00. I serramenti sono in metallo con vetrocamera. Il foro d'ingresso è protetto da portoncino blindato e spioncino di sicurezza, mentre la porta del bagno è in legno tamburato. I servizi igienici non sono dotati di sanitari. Non è stata riscontrata caldaia, né superfici radianti, pertanto non è possibile riferire circa la fonte di riscaldamento/raffreddamento (probabile la predisposizione per installazione di termoconvettori). La superficie interna rilevata è di circa mq. 83 (lorda circa mq. 91).

Quota e tipologia del diritto

* 1/1 piena proprietà di

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerato il mercato poco attivo in tempi recenti di immobili simili per conformazione e soprattutto superficie, si procede alla stima mediante il metodo del Cost Approach. Il Cost approach è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente



deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. 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 presenta la stessa utilità funzionale, quindi 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 base al principio di sostituzione al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. L'impiego del Cost approach è suggerito nella stima di immobili speciali, di beni immobili che hanno un mercato limitato, di aziende agricole e industriali o di porzioni di edifici di maggiore entità, oltre che nel caso di immobili non completi (come nello specifico presente caso). Le condizioni di applicazione del metodo riguardano la stima del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. La stima del valore dell'area è legata alla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e dei relativi prezzi di mercato, la stima del costo di ricostruzione a nuovo impone la conoscenza dei prezzi del mercato degli appalti, la stima dei deprezzamenti maturati riguardano il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione. Quindi, sostanzialmente, il Cost approach si compone di due elementi, che sono la stima del valore del terreno edificato e il costo di ricostruzione eventualmente deprezzato. Il valore del terreno edificato è il valore di trasformazione calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione (che è, poi, il costo della demolizione). Può essere stimato con il metodo del confronto (MCA) se abbiamo a disposizione dei dati di confronto certi ed attendibili, oppure con il metodo finanziario (Income approach). Il costo di ricostruzione può essere determinato in via sintetico-comparativa e in via analitica. Il procedimento sintetico si basa sul confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili della medesima tipologia e della stessa zona, mentre il procedimento analitico si basa sulla redazione del computo metrico estimativo applicato alla costruzione da valutare. Nel costo si devono considerare gli oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc.), gli oneri fiscali e amministrativi nonché l'utile dell'iniziativa immobiliare. Il computo metrico estimativo stima il costo di costruzione e di intervento attraverso un conteggio analitico fondato sull'analisi dei prezzi unitari di lavorazioni elementari e sul computo metrico estimativo propriamente detto, che provvede ad applicare i prezzi unitari alle quantità delle diverse unità di lavorazione previste dal progetto. Il computo metrico estimativo richiede uno schema contabile per la stima dei costi unitari e totali, che consta dell'inventario, delle schede dei mezzi d'opera dell'analisi dei prezzi unitari e del computo metrico estimativo propriamente detto. L'inventario consiste nella rilevazione documentata del patrimonio dell'impresa, compilato con il fine di valutare le spese generali e le spese d'esercizio dei mezzi d'opera. Gli elementi patrimoniali attivi sono rappresentati dagli immobili, dagli impianti fissi, dai mezzi meccanici, dalle attrezzature, dalle



scorte di materiali, ecc. Gli elementi patrimoniali passivi sono costituiti dai debiti. Le schede dei mezzi d'opera provvedono a calcolare il costo unitario di esercizio dei mezzi d'opera per unità di impiego (euro/ora) e riportano le principali caratteristiche del mezzo stesso. L'analisi dei prezzi unitari provvede a valutare il costo unitario di ogni unità di lavorazione. L'unità di lavorazione scompone l'opera o l'intervento per categoria d'opera (scavo, conglomerato, solai, murature, ecc.), per elemento funzionale, per parti dell'edificio, per oggetto tipologico (materiali semilavorati, elementi tecnici, unità tecnologiche), per modulo tipologico, per categorie di spazio (intero alloggio, locali dell'alloggio, ecc.). Gli eventuali deprezzamenti da applicare al costo di ricostruzione sono: - il deterioramento fisico dovuto all'uso e al conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti può essere recuperato con interventi di manutenzione (riparazioni, ripristini, ecc.), mentre per altre parti può esserci la giustificazione economica a non intervenire; - l'obsolescenza funzionale, dovuta alla tipologia ed agli standard costruttivi dell'immobile non più rispondenti alle esigenze del fruitore; - l'obsolescenza economica, dovuta a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio aumento dell'inquinamento, insufficiente livello di domanda, situazione economica generale, ecc. Il deterioramento fisico teoricamente inizia nel momento in cui il fabbricato è ultimato e tende a persistere nel tempo in funzione all'uso e può essere limitato o almeno stabilizzato. Col trascorrere del tempo si manifesta anche l'obsolescenza funzionale. Ovviamente questi due deprezzamenti per poter incidere sul valore devono incidere come una penalità sul valore stesso dell'immobile. L'obsolescenza economica, invece, può anche influire positivamente sul valore dell'immobile, si pensi ad esempio ad una zona che mano a mano si è urbanizzata ed ha avuto un aumento del livello commerciale. In questo caso si parla di contro-obsolescenza, in quanto incrementa il valore dell'immobile oggetto di stima.

Al fine di semplificare in maniera determinante tale calcolo, l'ordine degli Architetti della provincia di Bari ha realizzato un software denominato Cresme, il quale determina in automatico, in via generale i costi utilizzati in edilizia per la costruzione di manufatti aventi destinazione diversificata. In dettaglio, l'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti e pertanto di rapida consultazione anche indicativa.

Calcolo del costo di costruzione standard (€)			
Costo al metro quadro		1.450,98 €/mq	
Costo complessivo		132.039,55 €	
di cui		Quota	
Edilizia	66.507,93 €	50,37%	
Strutture	47.108,92 €	35,68%	
Impianti elettrici	5.653,11 €	4,28%	
Altri impianti	12.769,59 €	9,67%	

Ver. 3.0
nance srl



L'immobile risulta completo e pronto ad essere utilizzato per la destinazione d'uso per la quale è censito ed urbanisticamente autorizzato. Il valore unitario calcolato ammonta ad **€. 1.450,98** al mq, secondo le caratteristiche, dotazioni e finiture che lo stesso ha palesato in sede di sopralluogo, per un valore complessivo dunque di **€. 132.039,55**.

Il valore così ottenuto andrebbe assoggettato ad un ulteriore deprezzamento.

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

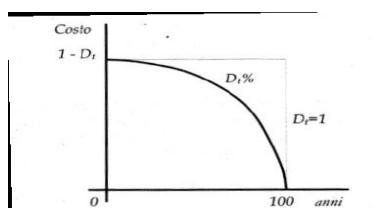
$$Q = \frac{C - E}{n}$$

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

$$C_t = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

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.

CORREZIONI ALLA STIMA

A parere del CTU, il valore stimato sopraccitato dovrà necessariamente essere ritoccato in relazione alla vetustà dell'unità. 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 (abitazioni, nonché uffici, magazzini e laboratori, all'interno di edifici residenziali), 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).

L'immobile risulta essere stato completato esecutivamente, nel 2007, perciò 18 anni fa e questo, rappresenta il riferimento per la decurtazione da applicarsi.



14	0,86	37	0,74
15	0,85	38	0,735
16	0,845	39	0,73
17	0,84	40	0,725
18	0,835	41	0,72
19	0,83	42	0,715
20	0,825	43	0,71
21	0,82	44	0,705

Secondo quanto riportato nella tabella soprastante, il coefficiente da considerare per l'annata del diciottesimo anno (2007) è 0,835 ed il valore pertanto di stima scenderebbe ad **€. 110.253,02**. Le considerazioni fatte, trovano fondamento e supporto bibliografico con personalizzazione soggettiva nella seguente manualistica: 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; "La rendita catastale delle unità speciali o particolari" di Antonio Iovine, terza edizione Exeo (con aggiornamento alla L. 208/2015 e L. 205/2017) del gennaio 2018.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate-Territorio di Padova (ex catasto);
 Agenzia delle Entrate (ex Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Este; Agenzia delle Entrate (ex Registro) di Este; Ufficio tecnico di Este; indagini presso siti web accreditati per ricerca comparabili (nello specifico portale *Cassa Geometri*)

8.4 Adeguamenti e correzioni finali della stima:

€ 13.230,36

Riduzione del valore del 12% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 84/2025

(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:

8.5 Prezzo epurato dell'intero:

Abbattimento valore per regolarizzazione immobiliare: € 3.500,00

VALORE FINALE IMMOBILE EPURATO: €. 110.253,02 - €.

13.230,36 - €. 3.500,00

€. 93.522,66

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO

LOTTO 5: €. 93.500,00 (novantatremilacinquecento/00)



LOTTO 6

Beni in **Este (Padova)**

Via Degli Artigiani n. 4

Lotto 6 – unità ad uso ufficio al piano secondo, con accesso dalla pubblica Via Degli Artigiani

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **LA CERTIFICAZIONE NOTARILE NON RIPORTA ALCUNA MENZIONE IN CAPO ALLA DISCRASIA TRA I BENI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E QUELLI EFFETTIVAMENTE IN CAPO ALLA [REDACTED] (I sub. 84, 86, 97, 77 e 78, indicati nell'atto di pignoramento, risultano essere stati ceduti con atto notarile, in data antecedente all'atto ed alla sua trascrizione).**

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

Ufficio/Studio al piano 2° sito ad Este (PD) CAP: 35042, Via degli Artigiani n. 4, a meno di 1 Km dal centro municipale

Quota e tipologia del diritto

*** 1/1 piena proprietà di [REDACTED]**

Identificato al catasto Fabbricati:

*** [REDACTED]**

proprietà per 1/1: **foglio 22, particella 1521, sub. 100**, indirizzo Via degli Artigiani n. 4, int. E23, piano 2, comune Este, Sezione -, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 3, rendita € 1208,51. L'unità vanta anche quota di comproprietà sulle parti comuni del plesso polifunzionale a cui appartiene

Identificato al catasto Terreni:

*** ENTE URBANO**, sezione censuaria -, **foglio 22, particella 1521**, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 2535. Confini: Nord: mapp. 706 – Est e Sud: mapp. 1671 – Ovest: via Zuccherificio; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il plesso polifunzionale del quale l'unità fa parte.

Conformità catastale:

La planimetria del 2007 riportava una situazione leggermente diversa da quella presente in loco. Sul posto è stata demolita una spalletta muraria, sono state modificate le finestre della zona ingresso e wc, e non risultano graficamente



disegnate le finestre prospicienti l'atrio. Si è dunque proceduto all'invio di una pec il 09.10.2025, al legale del creditore procedente, reperendo il benestare a procedere all'aggiornamento catastale mediante comunicazione mail del 10.10.2025. A tal fine è stato dunque presentato aggiornamento catastale presso lo sportello telematico di Padova (pratica DocFa prot. 212363 approvata il 17.10.2025).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale.

Area urbanistica: commerciale/direzionale/produttiva a traffico attinente alle attività.

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

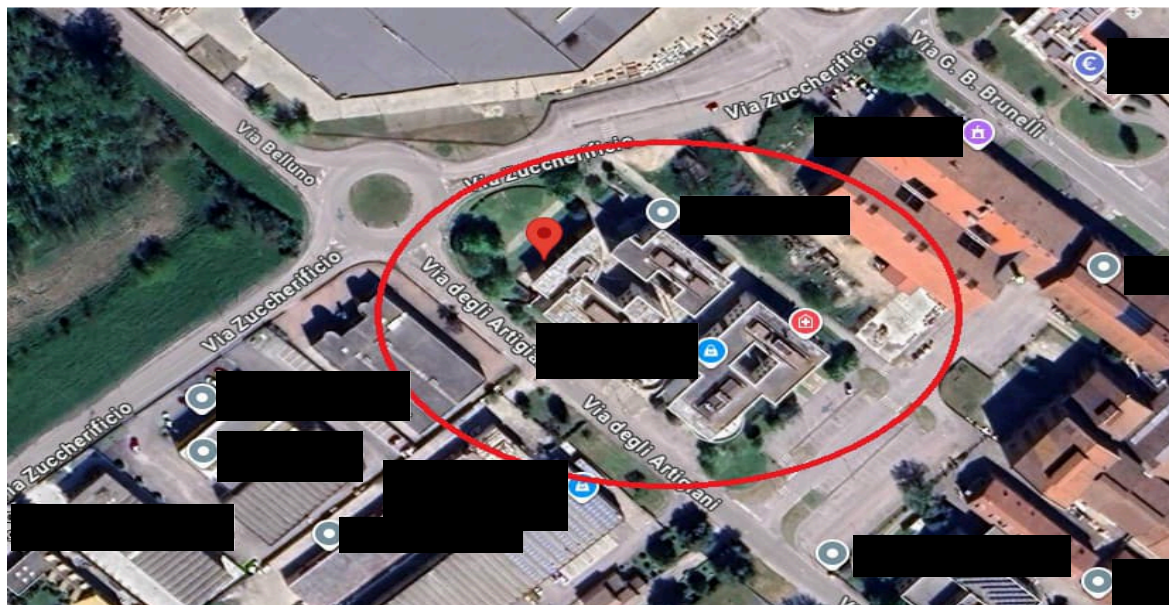
Servizi offerti dalla zona: scuole, chiesa, ambiti sportivi, attività, trasporti pubblici, attività ludiche.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente commerciali, produttive, logistiche ed in generale attinenti al terziario.

Importanti centri limitrofi: Rovigo a 20 Km e Padova a 25 Km.

Attrazioni paesaggistiche: parco dei Colli Euganei (area naturalistica), castello di Este (attrazione turistica).

Principali collegamenti pubblici: autostrada A31 (casello di Noventa Vicentina) a 9 Km.



3. STATO DI POSSESSO:

L'unità, durante l'accesso, non risultava occupata. L'agenzia delle entrate di Este, ha dichiarato con nota ricevuta il 18.12.2025, l'insussistenza di contratti di locazione per tale lotto.



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:

Non conosciute o non rilevabili

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:

- Iscrizione per ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED], iscritta a Este il
14.06.2022 ai n.ri 3288/483 e relativa a Concessione a garanzia di
apertura di credito di cui all'atto del Notaio Cardarelli Sergio rep. 71243
del 27.01.2001. Capitale €. 1.549.371,00, somma iscritta €. 3.098.742,00.
Annotazione n. 200 del 21.03.2025 per restrizione di beni.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di
pignoramento immobili ; A rogito di UNEP Ufficiale Giudiziario del
Tribunale di Rovigo del 22.05.2025 rep. 1297/2025 trascritto a Rovigo in
data 27.06.2025 ai nn. 3693/2678.

*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 o non conosciute

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visure ipocatastali aggiornate eseguite dallo scrivente ed allegate 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: lo studio di amministrazione del Condominio ha confermato a mezzo mail in data 20.10.2025, che non vi sono spese scadute insolute in capo alle unità in proprietà [REDACTED], precisando con mail dell'11.12.2025 per relativamente all'esercizio dell'anno 2025, il bilancio preventivo individuale ammonta ad un saldo positivo di €. 2,16 su spesa dovuta di €. 3.252,27 (si allegano le varie schede fornite dall'amministratore).

Millesimi di proprietà: 16,26 spese generali, 72,42 millesimi di proprietà e 105,57 millesimi manutenzione scale (comunicazione amministratore dell'11.12.2025)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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:

UFFICIO/STUDIO AL PIANO SECONDO

Titolare/Proprietario: [REDACTED], dal 26.10.1999 all'attualità, a seguito di rogito a firma del Dr. Crivellari Francesco di Padova in data 26.10.1999 rep. 181520 e trascritto ad Este il 13.11.1999 ai n.ri 5387/3615. La precedente proprietà era [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: CONCESSIONE EDILIZIA N. 361/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione edificio direzionale e commerciale con albergo di servizio

Rilascio in data 08.10.2001.

Numero pratica: D.I.A. N. 488/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera



Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. 361/2000 per modifiche interne e prospettiche.

Note: a seguito delle pratiche C.E. 361/2000 e D.I.A. 488/2002 è stata rilasciata l'Agibilità relativa n. 3363/2003.

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 257/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione edificio di servizio adibito a uffici, negozi ed albergo ad uso ricettivo

Rilascio in data 16.12.2002.

Numero pratica: D.I.A. N. 503/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. 257/2002

Note: è stata rilasciata l'Agibilità n. 3489/2001 alle pratiche C.E. 257/2002 e D.I.A. 503/2004.

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 233/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Variante alla C.E. 257/02 per modifiche interne, forometriche, alla sistemazione esterna e cambio d'uso da albergo a uffici

Rilascio in data 20.10.2006.

Numero pratica: D.I.A. N. 43/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera al P.C. 233/2005.

Per queste ultime pratiche sono state richieste le relative Agibilità in data 07.02.2007 e 11.07.2007.

7.1 Conformità edilizia:

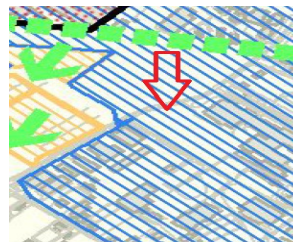
Ufficio/studio privato sito al piano secondo.

Le modifiche interne elencate nel paragrafo della "conformità catastale" abbisognano di una regolarizzazione **mediante sanatoria che prevede una spesa assolutamente indicativa di € 3.500,00** (sanzione, diritti comunali, pratica di un tecnico).

7.2 Conformità urbanistica:

Ufficio/studio al piano 2°



CARTA DELLA TRASFORMABILITA' DEL
COMUNE DI ESTE

- Aree di Urbanizzazione consolidata in ambito produttivo (art. 12.3)

Descrizione: **Ufficio/studio privato** di cui al punto **A**

Trattasi di unità ad uso ufficio/studio privato con struttura portante in cemento armato tamponata in pannelli prefabbricati. L'edificio è intonacato al civile sia internamente che esternamente. L'unità presenta pavimentazione interna in gres, rivestimento del servizio igienico in piastrelle di ceramica smaltata; le colonne di pilastatura sono in cemento allo stato grezzo. E' stata eseguita pannellatura interna che ne riduce l'altezza, rilevata in ml. 3,00. I serramenti sono in metallo con vetrocamera. Il foro d'ingresso è protetto da portoncino blindato e spioncino di sicurezza, mentre la porta del bagno è in legno tamburato. I servizi igienici non sono dotati di sanitari. Non è stata riscontrata caldaia, né superfici radianti, pertanto non è possibile riferire circa la fonte di riscaldamento/raffreddamento (probabile la predisposizione per installazione di termoconvettori). La superficie interna rilevata è di circa mq. 83 (lorda circa mq. 91).

Quota e tipologia del diritto

* 1/1 piena proprietà di

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerato il mercato poco attivo in tempi recenti di immobili simili per conformazione e soprattutto superficie, si procede alla stima mediante il metodo del Cost Approach. Il Cost approach è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. 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 sostituito che presenta la stessa utilità funzionale, quindi 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 base al principio di sostituzione al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il



deprezzamento maturato al momento della stima. L'impiego del Cost approach è suggerito nella stima di immobili speciali, di beni immobili che hanno un mercato limitato, di aziende agricole e industriali o di porzioni di edifici di maggiore entità, oltre che nel caso di immobili non completi (come nello specifico presente caso). Le condizioni di applicazione del metodo riguardano la stima del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. La stima del valore dell'area è legata alla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e dei relativi prezzi di mercato, la stima del costo di ricostruzione a nuovo impone la conoscenza dei prezzi del mercato degli appalti, la stima dei deprezzamenti maturati riguardano il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione. Quindi, sostanzialmente, il Cost approach si compone di due elementi, che sono la stima del valore del terreno edificato e il costo di ricostruzione eventualmente deprezzato. Il valore del terreno edificato è il valore di trasformazione calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione (che è, poi, il costo della demolizione). Può essere stimato con il metodo del confronto (MCA) se abbiamo a disposizione dei dati di confronto certi ed attendibili, oppure con il metodo finanziario (Income approach). Il costo di ricostruzione può essere determinato in via sintetico-comparativa e in via analitica. Il procedimento sintetico si basa sul confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili della medesima tipologia e della stessa zona, mentre il procedimento analitico si basa sulla redazione del computo metrico estimativo applicato alla costruzione da valutare. Nel costo si devono considerare gli oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc.), gli oneri fiscali e amministrativi nonché l'utile dell'iniziativa immobiliare. Il computo metrico estimativo stima il costo di costruzione e di intervento attraverso un conteggio analitico fondato sull'analisi dei prezzi unitari di lavorazioni elementari e sul computo metrico estimativo propriamente detto, che provvede ad applicare i prezzi unitari alle quantità delle diverse unità di lavorazione previste dal progetto. Il computo metrico estimativo richiede uno schema contabile per la stima dei costi unitari e totali, che consta dell'inventario, delle schede dei mezzi d'opera dell'analisi dei prezzi unitari e del computo metrico estimativo propriamente detto. L'inventario consiste nella rilevazione documentata del patrimonio dell'impresa, compilato con il fine di valutare le spese generali e le spese d'esercizio dei mezzi d'opera. Gli elementi patrimoniali attivi sono rappresentati dagli immobili, dagli impianti fissi, dai mezzi meccanici, dalle attrezzature, dalle scorte di materiali, ecc. Gli elementi patrimoniali passivi sono costituiti dai debiti. Le schede dei mezzi d'opera provvedono a calcolare il costo unitario di esercizio dei mezzi d'opera per unità di impiego (euro/ora) e riportano le principali caratteristiche del mezzo stesso. L'analisi dei prezzi unitari provvede a valutare il costo unitario di ogni unità di lavorazione. L'unità di lavorazione scompone l'opera o l'intervento per categoria d'opera (scavo, conglomerato, solai, murature, ecc.), per elemento funzionale, per parti dell'edificio, per



oggetto tipologico (materiali semilavorati, elementi tecnici, unità tecnologiche), per modulo tipologico, per categorie di spazio (intero alloggio, locali dell'alloggio, ecc.). Gli eventuali deprezzamenti da applicare al costo di ricostruzione sono: - il deterioramento fisico dovuto all'uso e al conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti può essere recuperato con interventi di manutenzione (riparazioni, ripristini, ecc.), mentre per altre parti può esserci la giustificazione economica a non intervenire; - l'obsolescenza funzionale, dovuta alla tipologia ed agli standard costruttivi dell'immobile non più rispondenti alle esigenze del fruitore; - l'obsolescenza economica, dovuta a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio aumento dell'inquinamento, insufficiente livello di domanda, situazione economica generale, ecc. Il deterioramento fisico teoricamente inizia nel momento in cui il fabbricato è ultimato e tende a persistere nel tempo in funzione all'uso e può essere limitato o almeno stabilizzato. Col trascorrere del tempo si manifesta anche l'obsolescenza funzionale. Ovviamente questi due deprezzamenti per poter incidere sul valore devono incidere come una penalità sul valore stesso dell'immobile. L'obsolescenza economica, invece, può anche influire positivamente sul valore dell'immobile, si pensi ad esempio ad una zona che mano a mano si è urbanizzata ed ha avuto un aumento del livello commerciale. In questo caso si parla di contro-obsolescenza, in quanto incrementa il valore dell'immobile oggetto di stima.

Al fine di semplificare in maniera determinante tale calcolo, l'ordine degli Architetti della provincia di Bari ha realizzato un software denominato Cresme, il quale determina in automatico, in via generale i costi utilizzati in edilizia per la costruzione di manufatti aventi destinazione diversificata. In dettaglio, l'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti e pertanto di rapida consultazione anche indicativa.

Calcolo del costo di costruzione standard (€)			
Costo al metro quadro	1.450,98 €/mq		
Costo complessivo	132.039,55 €		
di cui			Quota
Edilizia	66.507,93	€	50,37%
Strutture	47.108,92	€	35,68%
Impianti elettrici	5.653,11	€	4,28%
Altri impianti	12.769,59	€	9,67%

L'immobile risulta completo e pronto ad essere utilizzato per la destinazione d'uso per la quale è censito ed urbanisticamente autorizzato. Il valore unitario calcolato ammonta ad **€. 1.450,98** al mq, secondo le caratteristiche, dotazioni e



finiture che lo stesso ha palesato in sede di sopralluogo, per un valore complessivo dunque di **€. 132.039,55**.

Il valore così ottenuto andrebbe assoggettato ad un ulteriore deprezzamento.

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

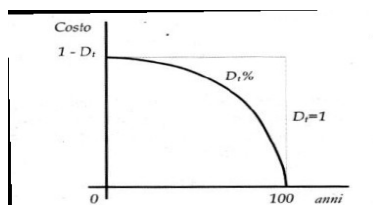
$$Q = \frac{C - E}{n}$$

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

$$C_t = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

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.

CORREZIONI ALLA STIMA

A parere del CTU, il valore stimato sopraccitato dovrà necessariamente essere ritoccato in relazione alla vetustà dell'unità. 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 (abitazioni, nonché uffici, magazzini e laboratori, all'interno di edifici residenziali), 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).

L'immobile risulta essere stato completato esecutivamente, nel 2007, perciò 18 anni fa e questo, rappresenta il riferimento per la decurtazione da applicarsi.



14	0,86	37	0,74
15	0,85	38	0,735
16	0,845	39	0,73
17	0,84	40	0,725
18	0,835	41	0,72
19	0,83	42	0,715
20	0,825	43	0,71
21	0,82	44	0,705

Secondo quanto riportato nella tabella soprastante, il coefficiente da considerare per l'annata del diciottesimo anno (2007) è 0,835 ed il valore pertanto di stima scenderebbe ad **€. 110.253,02**. Le considerazioni fatte, trovano fondamento e supporto bibliografico con personalizzazione soggettiva nella seguente manualistica: 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; "La rendita catastale delle unità speciali o particolari" di Antonio Iovine, terza edizione Exeo (con aggiornamento alla L. 208/2015 e L. 205/2017) del gennaio 2018.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate-Territorio di Padova (ex catasto);
 Agenzia delle Entrate (ex Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Este; Agenzia delle Entrate (ex Registro) di Este; Ufficio tecnico di Este; indagini presso siti web accreditati per ricerca comparabili (nello specifico portale *Cassa Geometri*)

8.4 Adeguamenti e correzioni finali della stima:

€ 13.230,36

Riduzione del valore del 12% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi 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:

8.5 Prezzo epurato dell'intero:

Abbattimento valore per regolarizzazione immobiliare: € 3.500,00

VALORE FINALE IMMOBILE EPURATO: €. 110.253,02 - €. 13.230,36 - €. 3.500,00 € 93.522,66

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO

LOTTO 6: €. 93.500,00 (novantatremilacinquecento/00)



LOTTO 8

Beni in **Este (Padova)**
Via Degli Artigiani n. 4

Lotto 8 – posto auto coperto n. 57 con accesso da rampa prospiciente la pubblica Via Degli Artigiani

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **LA CERTIFICAZIONE NOTARILE NON RIPORTA ALCUNA MENZIONE IN CAPO ALLA DISCRASIA TRA I BENI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E QUELLI EFFETTIVAMENTE IN CAPO ALLA [REDACTED] (I sub. 84, 86, 97, 77 e 78, indicati nell'atto di pignoramento, risultano essere stati ceduti con atto notarile, in data antecedente all'atto ed alla sua trascrizione).**

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

Posto auto coperto al piano interrato sito ad Este (PD) CAP: 35042, Via degli Artigiani n. 4, a meno di 1 Km dal centro municipale

Quota e tipologia del diritto

*** 1/1 piena proprietà di [REDACTED]**

Identificato al catasto Fabbricati:

*** [REDACTED]**

proprietà per 1/1: **foglio 22, particella 1521, sub. 40**, indirizzo Via degli Artigiani SNC, piano S1, comune Este, Sezione -, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 13, rendita € 20,14. L'unità vanta anche quota di comproprietà sulle parti comuni del plesso polifunzionale a cui appartiene.

Identificato al catasto Terreni:

*** ENTE URBANO**, sezione censuaria -, **foglio 22, particella 1521**, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 2535. Confini: Nord: mapp. 706 – Est e Sud: mapp. 1671 – Ovest: via Zuccherificio; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il plesso polifunzionale del quale l'unità fa parte.

Conformità catastale:

Posto auto identificato in loco dal n. 57 che non necessita di alcun aggiornamento.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale.

Area urbanistica: commerciale/direzionale/produttiva a traffico attinente alle attività.

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

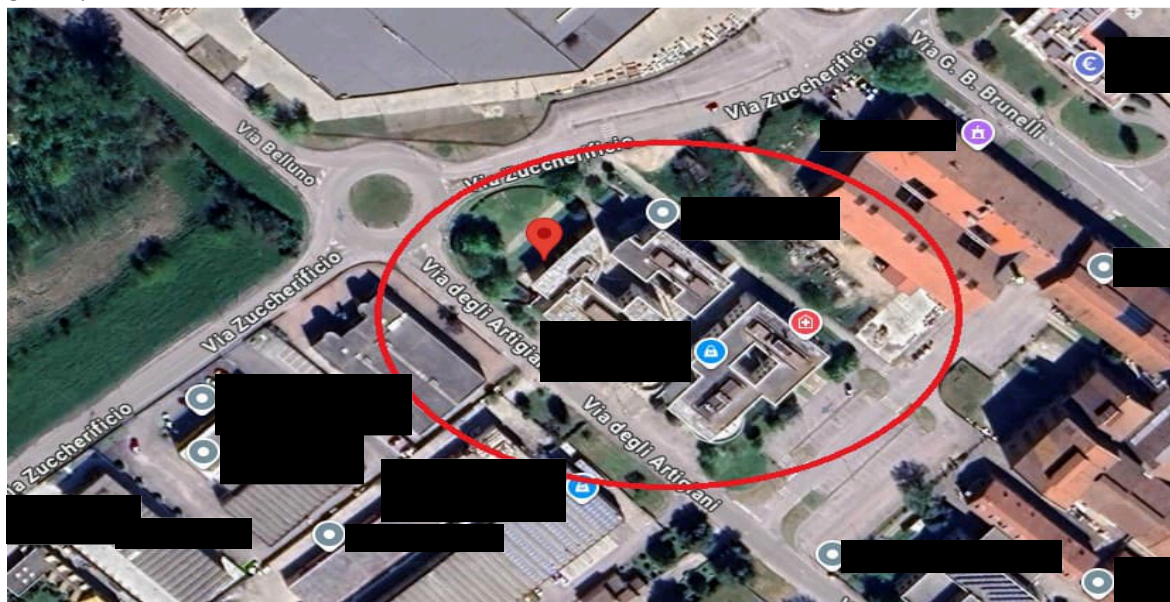
Servizi offerti dalla zona: scuole, chiesa, ambiti sportivi, attività, trasporti pubblici, attività ludiche.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente commerciali, produttive, logistiche ed in generale attinenti al terziario.

Importanti centri limitrofi: Rovigo a 20 Km e Padova a 25 Km.

Attrazioni paesaggistiche: parco dei Colli Euganei (area naturalistica), castello di Este (attrazione turistica).

Principali collegamenti pubblici: autostrada A31 (casello di Noventa Vicentina) a 9 Km.



3. STATO DI POSSESSO:

Trattasi di posto auto identificato col n. 57. L'agenzia delle entrate di Este, ha dichiarato con nota ricevuta il 18.12.2025, l'insussistenza di contratti di locazione per tale lotto.

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:

Non conosciute o non rilevabili



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:

- Iscrizione per ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED], iscritta a Este il 14.06.2022 ai n.ri 3288/483 e relativa a Concessione a garanzia di apertura di credito di cui all'atto del Notaio Cardarelli Sergio rep. 71243 del 27.01.2001. Capitale €. 1.549.371,00, somma iscritta €. 3.098.742,00. Annotazione n. 200 del 21.03.2025 per restrizione di beni.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di UNEP Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo del 22.05.2025 rep. 1297/2025 trascritto a Rovigo in data 27.06.2025 ai nn. 3693/2678.

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 o non conosciute

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visure ipocatastali aggiornate eseguite dallo scrivente ed allegate 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: lo studio di amministrazione del Condominio ha confermato a mezzo mail in data 20.10.2025,



che non vi sono spese scadute insolute in capo alle unità in proprietà [REDACTED], precisando con mail dell'11.12.2025 per relativamente all'esercizio dell'anno 2025, il bilancio preventivo individuale ammonta ad un saldo positivo di €. 2,16 su spesa dovuta di €. 55,87 (si allegano le varie schede fornite dall'amministratore).

Millesimi di proprietà: 0,12 spese generali e 4,55 millesimi manutenzioni interrato (comunicazione amministratore dell'11.12.2025)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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:

POSTO AUTO COPERTO AL PIANO INTERRATO

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26.10.1999 all'attualità, a seguito di rogito a firma del Dr. Crivellari Francesco di Padova in data 26.10.1999 rep. 181520 e trascritto ad Este il 13.11.1999 ai n.ri 5387/3615. La precedente proprietà era [REDACTED]

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 361/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione edificio direzionale e commerciale con albergo di servizio

Rilascio in data 08.10.2001.

Numero pratica: D.I.A. N. 488/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. 361/2000 per modifiche interne e prospettiche.

Note: a seguito delle pratiche C.E. 361/2000 e D.I.A. 488/2002 è stata rilasciata l'Agibilità relativa n. 3363/2003.

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 257/2002

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione edificio di servizio adibito a uffici, negozi ed albergo ad uso ricettivo

Rilascio in data 16.12.2002.

Numero pratica: D.I.A. N. 503/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. 257/2002

Note: è stata rilasciata l'Agibilità n. 3489/2001 alle pratiche C.E. 257/2002 e D.I.A. 503/2004.

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 233/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Variante alla C.E. 257/02 per modifiche interne, forometriche, alla sistemazione esterna e cambio d'uso da albergo a uffici

Rilascio in data 20.10.2006.

Numero pratica: D.I.A. N. 43/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera al P.C. 233/2005.

Per queste ultime pratiche sono state richieste le relative Agibilità in data 07.02.2007 e 11.07.2007.

7.1 Conformità edilizia:

Posto auto coperto sito nell'interrato.

Posto auto indicato correttamente negli elaborati grafici.

7.2 Conformità urbanistica:

Posto auto coperto nell'interrato

CARTA DELLA TRASFORMABILITA' DEL
COMUNE DI ESTE



- Aree di Urbanizzazione consolidata in ambito produttivo (art. 12.3)

Descrizione: **Posto auto coperto** di cui al punto **A**

Trattasi di posto auto dislocato nell'interrato e raggiungibile mediante una rampa antiscivolo e cancellata automatizzata, imboccabile da un parcheggio laterale di Via degli Artigiani. La struttura portante dell'edificio condominiale è in cemento armato tamponata in pannelli prefabbricati. La pavimentazione del posto auto è in cemento armato lisciato con finitura al quarzo. L'altezza in tale piano è di circa ml. 2,55. La superficie è di mq. 13.

Quota e tipologia del diritto

* 1/1 piena proprietà di

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerato il mercato poco attivo in tempi recenti di immobili simili per conformazione e soprattutto superficie, si procede alla stima mediante il metodo del Cost Approach. Il Cost approach è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. 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 presenta la stessa utilità funzionale, quindi 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 base al principio di sostituzione al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. L'impiego del Cost approach è suggerito nella stima di immobili speciali, di beni immobili che hanno un mercato limitato, di aziende agricole e industriali o di porzioni di edifici di maggiore entità, oltre che nel caso di immobili non completi (come nello specifico presente caso). Le condizioni di applicazione del metodo riguardano la stima del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. La stima del valore dell'area è legata alla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e dei relativi prezzi di mercato, la stima del costo di ricostruzione a nuovo impone la conoscenza dei prezzi del mercato degli appalti, la stima dei deprezzamenti maturati riguardano il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione. Quindi, sostanzialmente, il Cost



approach si compone di due elementi, che sono la stima del valore del terreno edificato e il costo di ricostruzione eventualmente deprezzato. Il valore del terreno edificato è il valore di trasformazione calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione (che è, poi, il costo della demolizione). Può essere stimato con il metodo del confronto (MCA) se abbiamo a disposizione dei dati di confronto certi ed attendibili, oppure con il metodo finanziario (Income approach). Il costo di ricostruzione può essere determinato in via sintetico-comparativa e in via analitica. Il procedimento sintetico si basa sul confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili della medesima tipologia e della stessa zona, mentre il procedimento analitico si basa sulla redazione del computo metrico estimativo applicato alla costruzione da valutare. Nel costo si devono considerare gli oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc.), gli oneri fiscali e amministrativi nonché l'utile dell'iniziativa immobiliare. Il computo metrico estimativo stima il costo di costruzione e di intervento attraverso un conteggio analitico fondato sull'analisi dei prezzi unitari di lavorazioni elementari e sul computo metrico estimativo propriamente detto, che provvede ad applicare i prezzi unitari alle quantità delle diverse unità di lavorazione previste dal progetto. Il computo metrico estimativo richiede uno schema contabile per la stima dei costi unitari e totali, che consta dell'inventario, delle schede dei mezzi d'opera dell'analisi dei prezzi unitari e del computo metrico estimativo propriamente detto. L'inventario consiste nella rilevazione documentata del patrimonio dell'impresa, compilato con il fine di valutare le spese generali e le spese d'esercizio dei mezzi d'opera. Gli elementi patrimoniali attivi sono rappresentati dagli immobili, dagli impianti fissi, dai mezzi meccanici, dalle attrezzature, dalle scorte di materiali, ecc. Gli elementi patrimoniali passivi sono costituiti dai debiti. Le schede dei mezzi d'opera provvedono a calcolare il costo unitario di esercizio dei mezzi d'opera per unità di impiego (euro/ora) e riportano le principali caratteristiche del mezzo stesso. L'analisi dei prezzi unitari provvede a valutare il costo unitario di ogni unità di lavorazione. L'unità di lavorazione scompone l'opera o l'intervento per categoria d'opera (scavo, conglomerato, solai, murature, ecc.), per elemento funzionale, per parti dell'edificio, per oggetto tipologico (materiali semilavorati, elementi tecnici, unità tecnologiche), per modulo tipologico, per categorie di spazio (intero alloggio, locali dell'alloggio, ecc.). Gli eventuali deprezzamenti da applicare al costo di ricostruzione sono: - il deterioramento fisico dovuto all'uso e al conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti può essere recuperato con interventi di manutenzione (riparazioni, ripristini, ecc.), mentre per altre parti può esserci la giustificazione economica a non intervenire; - l'obsolescenza funzionale, dovuta alla tipologia ed agli standard costruttivi dell'immobile non più rispondenti alle esigenze del fruitore; - l'obsolescenza economica, dovuta a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio aumento dell'inquinamento, insufficiente livello di domanda, situazione economica generale, ecc. Il deterioramento fisico teoricamente inizia



nel momento in cui il fabbricato è ultimato e tende a persistere nel tempo in funzione all'uso e può essere limitato o almeno stabilizzato. Col trascorrere del tempo si manifesta anche l'obsolescenza funzionale. Ovviamente questi due deprezzamenti per poter incidere sul valore devono incidere come una penalità sul valore stesso dell'immobile. L'obsolescenza economica, invece, può anche influire positivamente sul valore dell'immobile, si pensi ad esempio ad una zona che mano a mano si è urbanizzata ed ha avuto un aumento del livello commerciale. In questo caso si parla di contro-obsolescenza, in quanto incrementa il valore dell'immobile oggetto di stima.

Al fine di semplificare in maniera determinante tale calcolo, l'ordine degli Architetti della provincia di Bari ha realizzato un software denominato Cresme, il quale determina in automatico, in via generale i costi utilizzati in edilizia per la costruzione di manufatti aventi destinazione diversificata. In dettaglio, l'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti e pertanto di rapida consultazione anche indicativa.

Calcolo del costo di costruzione standard (€)			
Costo al metro quadro	1.310,87 €/mq		
Costo complessivo	18.352,19 €		
di cui			Quota
Edilizia	9.243,94 €		50,37%
Strutture	6.547,67 €		35,68%
Impianti elettrici	785,73 €		4,28%
Altri impianti	1.774,85 €		9,67%

L'immobile risulta completo e pronto ad essere utilizzato per la destinazione d'uso per la quale è censito ed urbanisticamente autorizzato. Il valore unitario calcolato ammonta ad **€. 1.310,87** al mq, secondo le caratteristiche, dotazioni e finiture che lo stesso ha palesato in sede di sopralluogo, per un valore complessivo dunque di **€. 18.352,19**.

Il valore così ottenuto andrebbe assoggettato ad un ulteriore deprezzamento.

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

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

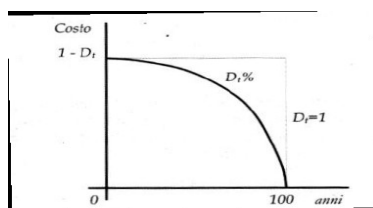


Per un valore residuo nullo o trascurabile ($E=0$), la formula si semplifica nel modo seguente

$$C_t = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

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.

CORREZIONI ALLA STIMA

A parere del CTU, il valore stimato sopraccitato dovrà necessariamente essere ritoccato in relazione alla vetustà dell'unità. 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 (abitazioni, nonché uffici, magazzini e laboratori, all'interno di edifici residenziali), 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).

L'immobile risulta essere stato completato esecutivamente, nel 2007, perciò 18 anni fa e questo, rappresenta il riferimento per la decurtazione da applicarsi.

14	0,86	37	0,74
15	0,85	38	0,735
16	0,845	39	0,73
17	0,84	40	0,725
18	0,835	41	0,72
19	0,83	42	0,715
20	0,825	43	0,71
21	0,82	44	0,705

Secondo quanto riportato nella tabella soprastante, il coefficiente da considerare per l'annata del diciottesimo anno (2007) è 0,835 ed il valore pertanto di stima scenderebbe ad **€. 15.324,08**. Le considerazioni fatte, trovano fondamento e supporto bibliografico con personalizzazione soggettiva nella seguente manualistica: 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; "La rendita catastale delle unità speciali o particolari" di Antonio Iovine,
terza edizione Exeo (con aggiornamento alla L. 208/2015 e L. 205/2017) del
gennaio 2018.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate-Territorio di Padova (ex catasto);
Agenzia delle Entrate (ex Servizio di Pubblicità
Immobiliare) di Este; Agenzia delle Entrate (ex Registro) di
Este; Ufficio tecnico di Este; indagini presso siti web
accreditati per ricerca comparabili (nello specifico portale
Cassa Geometri)

8.4 Adeguamenti e correzioni finali della stima:

€ 1.838,89

Riduzione del valore del 12% per differenza tra oneri
tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia
per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziarie
(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:

VALORE FINALE IMMOBILE EPURATO: €. 15.324,08 - €. 1.838,89

€. 13.485,19

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO

LOTTO 8: €. 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00)



LOTTO 9

Beni in **Este (Padova)**
Via Degli Artigiani n. 4

Lotto 9 – posto auto coperto n. 43 con accesso da rampa prospiciente la pubblica Via Degli Artigiani

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **LA CERTIFICAZIONE NOTARILE NON RIPORTA ALCUNA MENZIONE IN CAPO ALLA DISCRASIA TRA I BENI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E QUELLI EFFETTIVAMENTE IN CAPO ALLA [REDACTED] (I sub. 84, 86, 97, 77 e 78, indicati nell'atto di pignoramento, risultano essere stati ceduti con atto notarile, in data antecedente all'atto ed alla sua trascrizione).**

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

Posto auto coperto al piano interrato sito ad Este (PD) CAP: 35042, Via degli Artigiani n. 4, a meno di 1 Km dal centro municipale

Quota e tipologia del diritto

*** 1/1 piena proprietà di [REDACTED]**

Identificato al catasto Fabbricati:

*** [REDACTED]**

proprietà per 1/1: **foglio 22, particella 1521, sub. 41**, indirizzo Via degli Artigiani SNC, piano S1, comune Este, Sezione -, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 11, rendita € 17,04. L'unità vanta anche quota di comproprietà sulle parti comuni del plesso polifunzionale a cui appartiene.

Identificato al catasto Terreni:

*** ENTE URBANO**, sezione censuaria -, **foglio 22, particella 1521**, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 2535. Confini: Nord: mapp. 706 – Est e Sud: mapp. 1671 – Ovest: via Zuccherificio; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il plesso polifunzionale del quale l'unità fa parte.

Conformità catastale:

Posto auto identificato in loco dal n. 43 che non necessita di alcun aggiornamento.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale.

Area urbanistica: commerciale/direzionale/produttiva a traffico attinente alle attività.

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

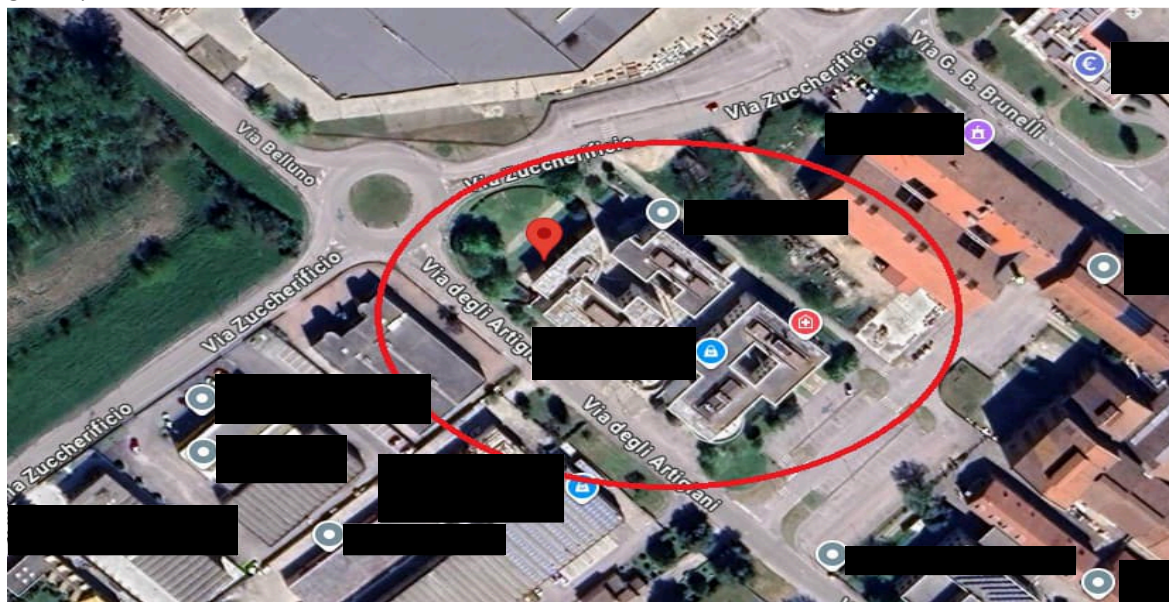
Servizi offerti dalla zona: scuole, chiesa, ambiti sportivi, attività, trasporti pubblici, attività ludiche.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente commerciali, produttive, logistiche ed in generale attinenti al terziario.

Importanti centri limitrofi: Rovigo a 20 Km e Padova a 25 Km.

Attrazioni paesaggistiche: parco dei Colli Euganei (area naturalistica), castello di Este (attrazione turistica).

Principali collegamenti pubblici: autostrada A31 (casello di Noventa Vicentina) a 9 Km.



3. STATO DI POSSESSO:

Trattasi di posto auto identificato col n. 43. L'agenzia delle entrate di Este, ha dichiarato con nota ricevuta il 18.12.2025, l'insussistenza di contratti di locazione per tale lotto.

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:

Non conosciute o non rilevabili



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:

- Iscrizione per ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED], iscritta a Este il 14.06.2022 ai n.ri 3288/483 e relativa a Concessione a garanzia di apertura di credito di cui all'atto del Notaio Cardarelli Sergio rep. 71243 del 27.01.2001. Capitale €. 1.549.371,00, somma iscritta €. 3.098.742,00. Annotazione n. 200 del 21.03.2025 per restrizione di beni.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di UNEP Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo del 22.05.2025 rep. 1297/2025 trascritto a Rovigo in data 27.06.2025 ai nn. 3693/2678.

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 o non conosciute

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visure ipocatastali aggiornate eseguite dallo scrivente ed allegate 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: lo studio di amministrazione del Condominio ha confermato a mezzo mail in data 20.10.2025,



che non vi sono spese scadute insolute in capo alle unità in proprietà [REDACTED] precisando con mail dell'11.12.2025 per relativamente all'esercizio dell'anno 2025, il bilancio preventivo individuale ammonta ad un saldo positivo di €. 2,16 su spesa dovuta di €. 55,87 (si allegano le varie schede fornite dall'amministratore).

Millesimi di proprietà: 0,12 spese generali e 4,55 millesimi manutenzione interrato (comunicazione amministratore dell'11.12.2025)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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:

POSTO AUTO COPERTO AL PIANO INTERRATO

Titolare/Proprietario: [REDACTED], dal 26.10.1999 all'attualità, a seguito di rogito a firma del Dr. Crivellari Francesco di Padova in data 26.10.1999 rep. 181520 e trascritto ad Este il 13.11.1999 ai n.ri 5387/3615. La precedente proprietà era [REDACTED]

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 361/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione edificio direzionale e commerciale con albergo di servizio

Rilascio in data 08.10.2001.

Numero pratica: D.I.A. N. 488/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. 361/2000 per modifiche interne e prospettiche.

Note: a seguito delle pratiche C.E. 361/2000 e D.I.A. 488/2002 è stata rilasciata l'Agibilità relativa n. 3363/2003.

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 257/2002

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione edificio di servizio adibito a uffici, negozi ed albergo ad uso ricettivo

Rilascio in data 16.12.2002.

Numero pratica: D.I.A. N. 503/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. 257/2002

Note: è stata rilasciata l'Agibilità n. 3489/2001 alle pratiche C.E. 257/2002 e D.I.A. 503/2004.

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 233/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Variante alla C.E. 257/02 per modifiche interne, forometriche, alla sistemazione esterna e cambio d'uso da albergo a uffici

Rilascio in data 20.10.2006.

Numero pratica: D.I.A. N. 43/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera al P.C. 233/2005.

Per queste ultime pratiche sono state richieste le relative Agibilità in data 07.02.2007 e 11.07.2007.

7.1 Conformità edilizia:

Posto auto coperto sito nell'interrato.

Posto auto indicato correttamente negli elaborati grafici.

7.2 Conformità urbanistica:

Posto auto coperto nell'interrato

CARTA DELLA TRASFORMABILITA' DEL
COMUNE DI ESTE



- Aree di Urbanizzazione consolidata in ambito produttivo (art. 12.3)

Descrizione: **Posto auto coperto** di cui al punto **A**

Trattasi di posto auto dislocato nell'interrato e raggiungibile mediante una rampa antiscivolo e cancellata automatizzata, imboccabile da un parcheggio laterale di Via degli Artigiani. La struttura portante dell'edificio condominiale è in cemento armato tamponata in pannelli prefabbricati. La pavimentazione del posto auto è in cemento armato lisciato con finitura al quarzo. L'altezza in tale piano è di circa ml. 2,55. La superficie è di mq. 11.

Quota e tipologia del diritto

* 1/1 piena proprietà di

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerato il mercato poco attivo in tempi recenti di immobili simili per conformazione e soprattutto superficie, si procede alla stima mediante il metodo del Cost Approach. Il Cost approach è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. 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 presenta la stessa utilità funzionale, quindi 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 base al principio di sostituzione al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. L'impiego del Cost approach è suggerito nella stima di immobili speciali, di beni immobili che hanno un mercato limitato, di aziende agricole e industriali o di porzioni di edifici di maggiore entità, oltre che nel caso di immobili non completi (come nello specifico presente caso). Le condizioni di applicazione del metodo riguardano la stima del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. La stima del valore dell'area è legata alla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e dei relativi prezzi di mercato, la stima del costo di ricostruzione a nuovo impone la conoscenza dei prezzi del mercato degli appalti, la stima dei deprezzamenti maturati riguardano il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione. Quindi, sostanzialmente, il Cost



approach si compone di due elementi, che sono la stima del valore del terreno edificato e il costo di ricostruzione eventualmente deprezzato. Il valore del terreno edificato è il valore di trasformazione calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione (che è, poi, il costo della demolizione). Può essere stimato con il metodo del confronto (MCA) se abbiamo a disposizione dei dati di confronto certi ed attendibili, oppure con il metodo finanziario (Income approach). Il costo di ricostruzione può essere determinato in via sintetico-comparativa e in via analitica. Il procedimento sintetico si basa sul confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili della medesima tipologia e della stessa zona, mentre il procedimento analitico si basa sulla redazione del computo metrico estimativo applicato alla costruzione da valutare. Nel costo si devono considerare gli oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc.), gli oneri fiscali e amministrativi nonché l'utile dell'iniziativa immobiliare. Il computo metrico estimativo stima il costo di costruzione e di intervento attraverso un conteggio analitico fondato sull'analisi dei prezzi unitari di lavorazioni elementari e sul computo metrico estimativo propriamente detto, che provvede ad applicare i prezzi unitari alle quantità delle diverse unità di lavorazione previste dal progetto. Il computo metrico estimativo richiede uno schema contabile per la stima dei costi unitari e totali, che consta dell'inventario, delle schede dei mezzi d'opera dell'analisi dei prezzi unitari e del computo metrico estimativo propriamente detto. L'inventario consiste nella rilevazione documentata del patrimonio dell'impresa, compilato con il fine di valutare le spese generali e le spese d'esercizio dei mezzi d'opera. Gli elementi patrimoniali attivi sono rappresentati dagli immobili, dagli impianti fissi, dai mezzi meccanici, dalle attrezzature, dalle scorte di materiali, ecc. Gli elementi patrimoniali passivi sono costituiti dai debiti. Le schede dei mezzi d'opera provvedono a calcolare il costo unitario di esercizio dei mezzi d'opera per unità di impiego (euro/ora) e riportano le principali caratteristiche del mezzo stesso. L'analisi dei prezzi unitari provvede a valutare il costo unitario di ogni unità di lavorazione. L'unità di lavorazione scompone l'opera o l'intervento per categoria d'opera (scavo, conglomerato, solai, murature, ecc.), per elemento funzionale, per parti dell'edificio, per oggetto tipologico (materiali semilavorati, elementi tecnici, unità tecnologiche), per modulo tipologico, per categorie di spazio (intero alloggio, locali dell'alloggio, ecc.). Gli eventuali deprezzamenti da applicare al costo di ricostruzione sono: - il deterioramento fisico dovuto all'uso e al conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti può essere recuperato con interventi di manutenzione (riparazioni, ripristini, ecc.), mentre per altre parti può esserci la giustificazione economica a non intervenire; - l'obsolescenza funzionale, dovuta alla tipologia ed agli standard costruttivi dell'immobile non più rispondenti alle esigenze del fruitore; - l'obsolescenza economica, dovuta a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio aumento dell'inquinamento, insufficiente livello di domanda, situazione economica generale, ecc. Il deterioramento fisico teoricamente inizia



nel momento in cui il fabbricato è ultimato e tende a persistere nel tempo in funzione all'uso e può essere limitato o almeno stabilizzato. Col trascorrere del tempo si manifesta anche l'obsolescenza funzionale. Ovviamente questi due deprezzamenti per poter incidere sul valore devono incidere come una penalità sul valore stesso dell'immobile. L'obsolescenza economica, invece, può anche influire positivamente sul valore dell'immobile, si pensi ad esempio ad una zona che mano a mano si è urbanizzata ed ha avuto un aumento del livello commerciale. In questo caso si parla di contro-obsolescenza, in quanto incrementa il valore dell'immobile oggetto di stima.

Al fine di semplificare in maniera determinante tale calcolo, l'ordine degli Architetti della provincia di Bari ha realizzato un software denominato Cresme, il quale determina in automatico, in via generale i costi utilizzati in edilizia per la costruzione di manufatti aventi destinazione diversificata. In dettaglio, l'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti e pertanto di rapida consultazione anche indicativa.

Calcolo del costo di costruzione standard (€)			
Costo al metro quadro	1.312,67 €/mq		
Costo complessivo	15.752,00 €		
di cui			Quota
Edilizia	7.934,24 €		50,37%
Strutture	5.619,98 €		35,68%
Impianti elettrici	674,40 €		4,28%
Altri impianti	1.523,38 €		9,67%

L'immobile risulta completo e pronto ad essere utilizzato per la destinazione d'uso per la quale è censito ed urbanisticamente autorizzato. Il valore unitario calcolato ammonta ad **€. 1.312,67** al mq, secondo le caratteristiche, dotazioni e finiture che lo stesso ha palesato in sede di sopralluogo, per un valore complessivo dunque di **€. 15.752,00**.

Il valore così ottenuto andrebbe assoggettato ad un ulteriore deprezzamento.

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

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

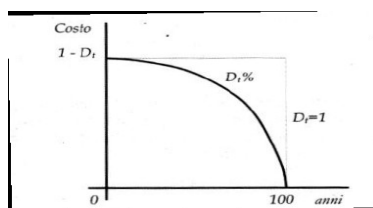


Per un valore residuo nullo o trascurabile ($E=0$), la formula si semplifica nel modo seguente

$$C_t = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

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.

CORREZIONI ALLA STIMA

A parere del CTU, il valore stimato sopraccitato dovrà necessariamente essere ritoccato in relazione alla vetustà dell'unità. 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 (abitazioni, nonché uffici, magazzini e laboratori, all'interno di edifici residenziali), 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).

L'immobile risulta essere stato completato esecutivamente, nel 2007, perciò 18 anni fa e questo, rappresenta il riferimento per la decurtazione da applicarsi.

14	0,86	37	0,74
15	0,85	38	0,735
16	0,845	39	0,73
17	0,84	40	0,725
18	0,835	41	0,72
19	0,83	42	0,715
20	0,825	43	0,71
21	0,82	44	0,705

Secondo quanto riportato nella tabella soprastante, il coefficiente da considerare per l'annata del diciottesimo anno (2007) è 0,835 ed il valore pertanto di stima scenderebbe ad **€. 13.152,92**. Le considerazioni fatte, trovano fondamento e supporto bibliografico con personalizzazione soggettiva nella seguente manualistica: 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; "La rendita catastale delle unità speciali o particolari" di Antonio Iovine,
terza edizione Exeo (con aggiornamento alla L. 208/2015 e L. 205/2017) del
gennaio 2018.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate-Territorio di Padova (ex catasto);
Agenzia delle Entrate (ex Servizio di Pubblicità
Immobiliare) di Este; Agenzia delle Entrate (ex Registro) di
Este; Ufficio tecnico di Este; indagini presso siti web
accreditati per ricerca comparabili (nello specifico portale
Cassa Geometri)

8.4 Adeguamenti e correzioni finali della stima:

€ 1.578,35

Riduzione del valore del 12% per differenza tra oneri
tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia
per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziarie
(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:

VALORE FINALE IMMOBILE EPURATO: €. 13.152,92 - €. 1.578,35

€. 11.574,57

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO

LOTTO 9: €. 11.500,00 (undicimilacinquecento/00)



LOTTO 10

Beni in **Este (Padova)**

Via Degli Artigiani n. 4

Lotto 10 – posto auto coperto n. 44 con accesso da rampa prospiciente la pubblica Via Degli Artigiani

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **LA CERTIFICAZIONE NOTARILE NON RIPORTA ALCUNA MENZIONE IN CAPO ALLA DISCRASIA TRA I BENI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E QUELLI EFFETTIVAMENTE IN CAPO ALLA [REDACTED] (I sub. 84, 86, 97, 77 e 78, indicati nell'atto di pignoramento, risultano essere stati ceduti con atto notarile, in data antecedente all'atto ed alla sua trascrizione).**

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

Posto auto coperto al piano interrato sito ad Este (PD) CAP: 35042, Via degli Artigiani n. 4, a meno di 1 Km dal centro municipale

Quota e tipologia del diritto

*** 1/1 piena proprietà di [REDACTED]**

Identificato al catasto Fabbricati:

*** [REDACTED]**
proprietà per 1/1: **foglio 22, particella 1521, sub. 42**, indirizzo Via degli Artigiani SNC, piano S1, comune Este, Sezione -, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 12, rendita € 18,59. L'unità vanta anche quota di comproprietà sulle parti comuni del plesso polifunzionale a cui appartiene.

Identificato al catasto Terreni:

*** ENTE URBANO**, sezione censuaria -, **foglio 22, particella 1521**, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 2535. Confini: Nord: mapp. 706 – Est e Sud: mapp. 1671 – Ovest: via Zuccherificio; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il plesso polifunzionale del quale l'unità fa parte.

Conformità catastale:

Posto auto identificato in loco dal n. 44 che non necessita di alcun aggiornamento.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale.

Area urbanistica: commerciale/direzionale/produttiva a traffico attinente alle attività.

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

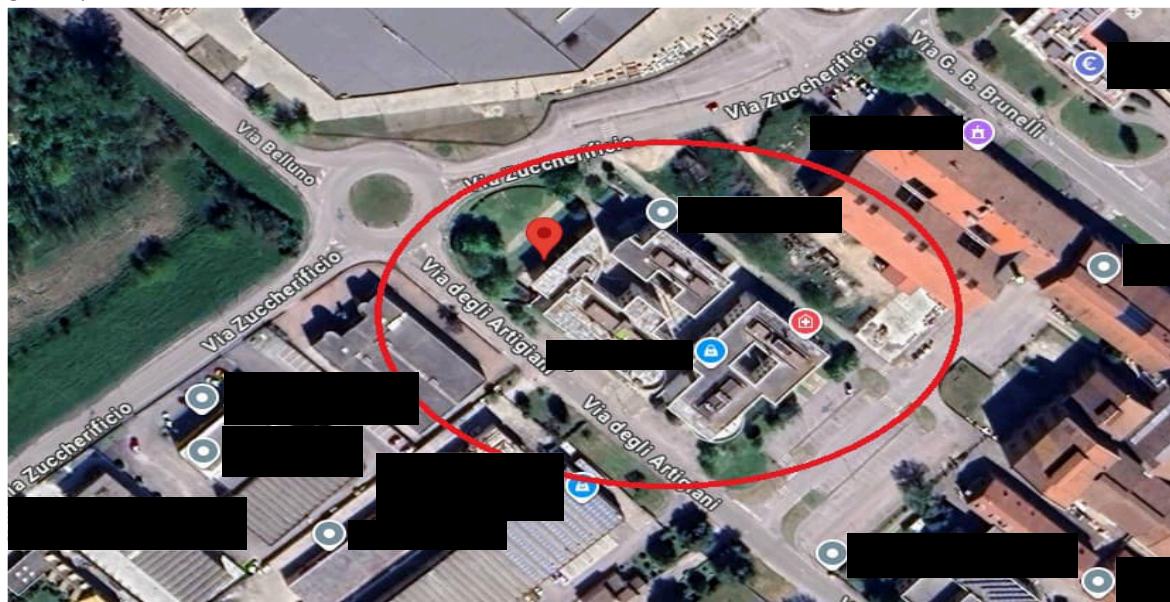
Servizi offerti dalla zona: scuole, chiesa, ambiti sportivi, attività, trasporti pubblici, attività ludiche.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente commerciali, produttive, logistiche ed in generale attinenti al terziario.

Importanti centri limitrofi: Rovigo a 20 Km e Padova a 25 Km.

Attrazioni paesaggistiche: parco dei Colli Euganei (area naturalistica), castello di Este (attrazione turistica).

Principali collegamenti pubblici: autostrada A31 (casello di Noventa Vicentina) a 9 Km.



3. STATO DI POSSESSO:

Trattasi di posto auto identificato col n. 44. L'agenzia delle entrate di Este, ha dichiarato con nota ricevuta il 18.12.2025, l'insussistenza di contratti di locazione per tale lotto.

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:

Non conosciute o non rilevabili



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:

- Iscrizione per ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED], iscritta a Este il 14.06.2022 ai n.ri 3288/483 e relativa a Concessione a garanzia di apertura di credito di cui all'atto del Notaio Cardarelli Sergio rep. 71243 del 27.01.2001. Capitale €. 1.549.371,00, somma iscritta €. 3.098.742,00. Annotazione n. 200 del 21.03.2025 per restrizione di beni.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di UNEP Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo del 22.05.2025 rep. 1297/2025 trascritto a Rovigo in data 27.06.2025 ai nn. 3693/2678.

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 o non conosciute

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visure ipocatastali aggiornate eseguite dallo scrivente ed allegate 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: lo studio di amministrazione del Condominio ha confermato a mezzo mail in data 20.10.2025,



che non vi sono spese scadute insolute in capo alle unità in proprietà [REDACTED], precisando con mail dell'11.12.2025 per relativamente all'esercizio dell'anno 2025, il bilancio preventivo individuale ammonta ad un saldo positivo di €. 2,16 su spesa dovuta di €. 55,87 (si allegano le varie schede fornite dall'amministratore).

Millesimi di proprietà: 0,12 spese generali e 4,55 millesimi manutenzione interrato (comunicazione amministratore dell'11.12.2025)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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:

POSTO AUTO COPERTO AL PIANO INTERRATO

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26.10.1999 all'attualità, a seguito di rogito a firma del Dr. Crivellari Francesco di Padova in data 26.10.1999 rep. 181520 e trascritto ad Este il 13.11.1999 ai n.ri 5387/3615. La precedente proprietà era [REDACTED]

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 361/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione edificio direzionale e commerciale con albergo di servizio

Rilascio in data 08.10.2001.

Numero pratica: D.I.A. N. 488/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. 361/2000 per modifiche interne e prospettiche.

Note: a seguito delle pratiche C.E. 361/2000 e D.I.A. 488/2002 è stata rilasciata l'Agibilità relativa n. 3363/2003.

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 257/2002

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione edificio di servizio adibito a uffici, negozi ed albergo ad uso ricettivo

Rilascio in data 16.12.2002.

Numero pratica: D.I.A. N. 503/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. 257/2002

Note: è stata rilasciata l'Agibilità n. 3489/2001 alle pratiche C.E. 257/2002 e D.I.A. 503/2004.

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 233/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Variante alla C.E. 257/02 per modifiche interne, forometriche, alla sistemazione esterna e cambio d'uso da albergo a uffici

Rilascio in data 20.10.2006.

Numero pratica: D.I.A. N. 43/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera al P.C. 233/2005.

Per queste ultime pratiche sono state richieste le relative Agibilità in data 07.02.2007 e 11.07.2007.

7.1 Conformità edilizia:

Posto auto coperto sito nell'interrato.

Posto auto indicato correttamente negli elaborati grafici.

7.2 Conformità urbanistica:

Posto auto coperto nell'interrato

CARTA DELLA TRASFORMABILITA' DEL
COMUNE DI ESTE



- Aree di Urbanizzazione consolidata in ambito produttivo (art. 12.3)

Descrizione: **Posto auto coperto** di cui al punto **A**

Trattasi di posto auto dislocato nell'interrato e raggiungibile mediante una rampa antiscivolo e cancellata automatizzata, imboccabile da un parcheggio laterale di Via degli Artigiani. La struttura portante dell'edificio condominiale è in cemento armato tamponata in pannelli prefabbricati. La pavimentazione del posto auto è in cemento armato lisciato con finitura al quarzo. L'altezza in tale piano è di circa ml. 2,55. La superficie è di mq. 12.

Quota e tipologia del diritto

* 1/1 piena proprietà di

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerato il mercato poco attivo in tempi recenti di immobili simili per conformazione e soprattutto superficie, si procede alla stima mediante il metodo del Cost Approach. Il Cost approach è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. 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 presenta la stessa utilità funzionale, quindi 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 base al principio di sostituzione al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. L'impiego del Cost approach è suggerito nella stima di immobili speciali, di beni immobili che hanno un mercato limitato, di aziende agricole e industriali o di porzioni di edifici di maggiore entità, oltre che nel caso di immobili non completi (come nello specifico presente caso). Le condizioni di applicazione del metodo riguardano la stima del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. La stima del valore dell'area è legata alla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e dei relativi prezzi di mercato, la stima del costo di ricostruzione a nuovo impone la conoscenza dei prezzi del mercato degli appalti, la stima dei deprezzamenti maturati riguardano il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione. Quindi, sostanzialmente, il Cost



approach si compone di due elementi, che sono la stima del valore del terreno edificato e il costo di ricostruzione eventualmente deprezzato. Il valore del terreno edificato è il valore di trasformazione calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione (che è, poi, il costo della demolizione). Può essere stimato con il metodo del confronto (MCA) se abbiamo a disposizione dei dati di confronto certi ed attendibili, oppure con il metodo finanziario (Income approach). Il costo di ricostruzione può essere determinato in via sintetico-comparativa e in via analitica. Il procedimento sintetico si basa sul confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili della medesima tipologia e della stessa zona, mentre il procedimento analitico si basa sulla redazione del computo metrico estimativo applicato alla costruzione da valutare. Nel costo si devono considerare gli oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc.), gli oneri fiscali e amministrativi nonché l'utile dell'iniziativa immobiliare. Il computo metrico estimativo stima il costo di costruzione e di intervento attraverso un conteggio analitico fondato sull'analisi dei prezzi unitari di lavorazioni elementari e sul computo metrico estimativo propriamente detto, che provvede ad applicare i prezzi unitari alle quantità delle diverse unità di lavorazione previste dal progetto. Il computo metrico estimativo richiede uno schema contabile per la stima dei costi unitari e totali, che consta dell'inventario, delle schede dei mezzi d'opera dell'analisi dei prezzi unitari e del computo metrico estimativo propriamente detto. L'inventario consiste nella rilevazione documentata del patrimonio dell'impresa, compilato con il fine di valutare le spese generali e le spese d'esercizio dei mezzi d'opera. Gli elementi patrimoniali attivi sono rappresentati dagli immobili, dagli impianti fissi, dai mezzi meccanici, dalle attrezzature, dalle scorte di materiali, ecc. Gli elementi patrimoniali passivi sono costituiti dai debiti. Le schede dei mezzi d'opera provvedono a calcolare il costo unitario di esercizio dei mezzi d'opera per unità di impiego (euro/ora) e riportano le principali caratteristiche del mezzo stesso. L'analisi dei prezzi unitari provvede a valutare il costo unitario di ogni unità di lavorazione. L'unità di lavorazione scompone l'opera o l'intervento per categoria d'opera (scavo, conglomerato, solai, murature, ecc.), per elemento funzionale, per parti dell'edificio, per oggetto tipologico (materiali semilavorati, elementi tecnici, unità tecnologiche), per modulo tipologico, per categorie di spazio (intero alloggio, locali dell'alloggio, ecc.). Gli eventuali deprezzamenti da applicare al costo di ricostruzione sono: - il deterioramento fisico dovuto all'uso e al conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti può essere recuperato con interventi di manutenzione (riparazioni, ripristini, ecc.), mentre per altre parti può esserci la giustificazione economica a non intervenire; - l'obsolescenza funzionale, dovuta alla tipologia ed agli standard costruttivi dell'immobile non più rispondenti alle esigenze del fruitore; - l'obsolescenza economica, dovuta a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio aumento dell'inquinamento, insufficiente livello di domanda, situazione economica generale, ecc. Il deterioramento fisico teoricamente inizia



nel momento in cui il fabbricato è ultimato e tende a persistere nel tempo in funzione all'uso e può essere limitato o almeno stabilizzato. Col trascorrere del tempo si manifesta anche l'obsolescenza funzionale. Ovviamente questi due deprezzamenti per poter incidere sul valore devono incidere come una penalità sul valore stesso dell'immobile. L'obsolescenza economica, invece, può anche influire positivamente sul valore dell'immobile, si pensi ad esempio ad una zona che mano a mano si è urbanizzata ed ha avuto un aumento del livello commerciale. In questo caso si parla di contro-obsolescenza, in quanto incrementa il valore dell'immobile oggetto di stima.

Al fine di semplificare in maniera determinante tale calcolo, l'ordine degli Architetti della provincia di Bari ha realizzato un software denominato Cresme, il quale determina in automatico, in via generale i costi utilizzati in edilizia per la costruzione di manufatti aventi destinazione diversificata. In dettaglio, l'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti e pertanto di rapida consultazione anche indicativa.

Calcolo del costo di costruzione standard (€)			
Costo al metro quadro	1.311,70 €/mq		
Costo complessivo	17.052,10 €		
di cui			Quota
Edilizia	8.589,09 €		50,37%
Strutture	6.083,83 €		35,68%
Impianti elettrici	730,06 €		4,28%
Altri impianti	1.649,11 €		9,67%

L'immobile risulta completo e pronto ad essere utilizzato per la destinazione d'uso per la quale è censito ed urbanisticamente autorizzato. Il valore unitario calcolato ammonta ad **€. 1.311,70** al mq, secondo le caratteristiche, dotazioni e finiture che lo stesso ha palesato in sede di sopralluogo, per un valore complessivo dunque di **€. 17.052,10**.

Il valore così ottenuto andrebbe assoggettato ad un ulteriore deprezzamento.

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

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

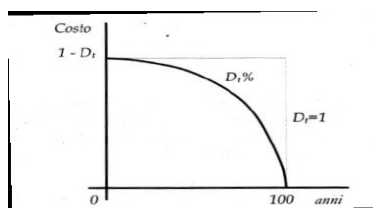


Per un valore residuo nullo o trascurabile ($E=0$), la formula si semplifica nel modo seguente

$$C_t = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

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.

CORREZIONI ALLA STIMA

A parere del CTU, il valore stimato sopraccitato dovrà necessariamente essere ritoccato in relazione alla vetustà dell'unità. 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 (abitazioni, nonché uffici, magazzini e laboratori, all'interno di edifici residenziali), 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).

L'immobile risulta essere stato completato esecutivamente, nel 2007, perciò 18 anni fa e questo, rappresenta il riferimento per la decurtazione da applicarsi.

14	0,86	37	0,74
15	0,85	38	0,735
16	0,845	39	0,73
17	0,84	40	0,725
18	0,835	41	0,72
19	0,83	42	0,715
20	0,825	43	0,71
21	0,82	44	0,705

Secondo quanto riportato nella tabella soprastante, il coefficiente da considerare per l'annata del diciottesimo anno (2007) è 0,835 ed il valore pertanto di stima scenderebbe ad **€. 14.238,50**. Le considerazioni fatte, trovano fondamento e supporto bibliografico con personalizzazione soggettiva nella seguente manualistica: 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; "La rendita catastale delle unità speciali o particolari" di Antonio Iovine,
terza edizione Exeo (con aggiornamento alla L. 208/2015 e L. 205/2017) del
gennaio 2018.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate-Territorio di Padova (ex catasto);
Agenzia delle Entrate (ex Servizio di Pubblicità
Immobiliare) di Este; Agenzia delle Entrate (ex Registro) di
Este; Ufficio tecnico di Este; indagini presso siti web
accreditati per ricerca comparabili (nello specifico portale
Cassa Geometri)

8.4 Adeguamenti e correzioni finali della stima:

€ 1.708,62

Riduzione del valore del 12% per differenza tra oneri
tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia
per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziarie
(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:

VALORE FINALE IMMOBILE EPURATO: €. 14.238,50 - €. 1.708,62

€. 12.529,88

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO

LOTTO 10: €. 12.500,00 (dodicimilacinquecento/00)



LOTTO 11

Beni in **Este (Padova)**

Via Degli Artigiani n. 4

Lotto 11 – posto auto coperto n. 46 con accesso da rampa prospiciente la pubblica Via Degli Artigiani

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **LA CERTIFICAZIONE NOTARILE NON RIPORTA ALCUNA MENZIONE IN CAPO ALLA DISCRASIA TRA I BENI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E QUELLI EFFETTIVAMENTE IN CAPO ALLA [REDACTED] (I sub. 84, 86, 97, 77 e 78, indicati nell'atto di pignoramento, risultano essere stati ceduti con atto notarile, in data antecedente all'atto ed alla sua trascrizione).**

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

Posto auto coperto al piano interrato sito ad Este (PD) CAP: 35042, Via degli Artigiani n. 4, a meno di 1 Km dal centro municipale

Quota e tipologia del diritto

*** 1/1 piena proprietà di [REDACTED]**

Identificato al catasto Fabbricati:

*** [REDACTED]**

proprietà per 1/1: **foglio 22, particella 1521, sub. 43**, indirizzo Via degli Artigiani SNC, piano S1, comune Este, Sezione -, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 10, rendita € 15,49. L'unità vanta anche quota di comproprietà sulle parti comuni del plesso polifunzionale a cui appartiene.

Identificato al catasto Terreni:

*** ENTE URBANO**, sezione censuaria -, **foglio 22, particella 1521**, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 2535. Confini: Nord: mapp. 706 – Est e Sud: mapp. 1671 – Ovest: via Zuccherificio; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il plesso polifunzionale del quale l'unità fa parte.

Conformità catastale:

Posto auto identificato in loco dal n. 46 che non necessita di alcun aggiornamento.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale.

Area urbanistica: commerciale/direzionale/produttiva a traffico attinente alle attività.

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

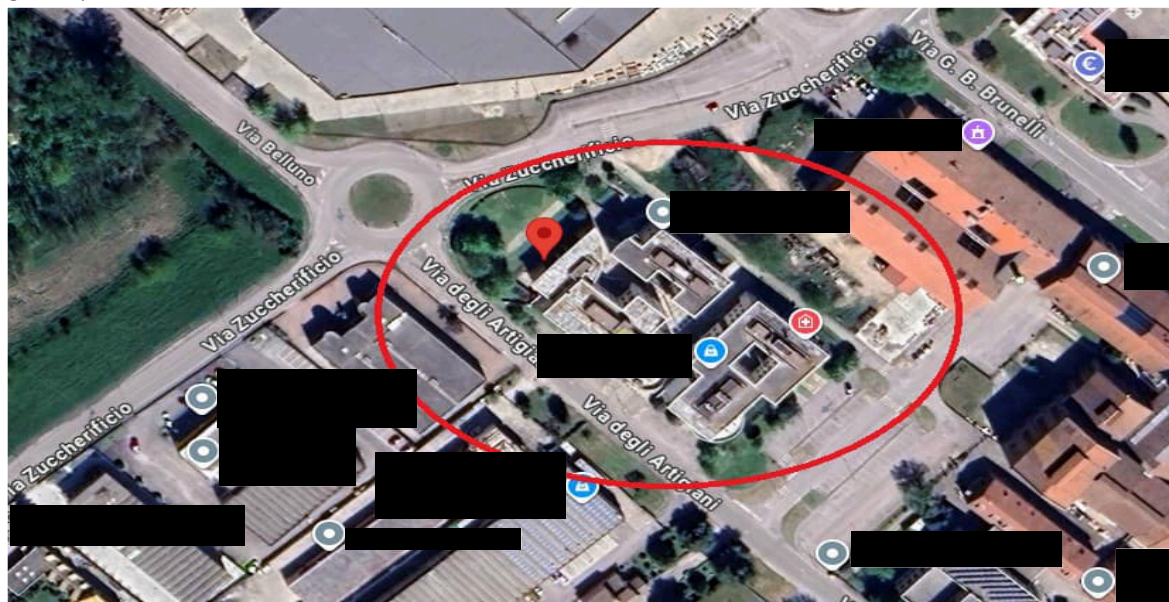
Servizi offerti dalla zona: scuole, chiesa, ambiti sportivi, attività, trasporti pubblici, attività ludiche.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente commerciali, produttive, logistiche ed in generale attinenti al terziario.

Importanti centri limitrofi: Rovigo a 20 Km e Padova a 25 Km.

Attrazioni paesaggistiche: parco dei Colli Euganei (area naturalistica), castello di Este (attrazione turistica).

Principali collegamenti pubblici: autostrada A31 (casello di Noventa Vicentina) a 9 Km.



3. STATO DI POSSESSO:

Trattasi di posto auto identificato col n. 46. L'agenzia delle entrate di Este, ha dichiarato con nota ricevuta il 18.12.2025, l'insussistenza di contratti di locazione per tale lotto.

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:

Non conosciute o non rilevabili



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:

- Iscrizione per ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] iscritta a Este il
14.06.2022 ai n.ri 3288/483 e relativa a Concessione a garanzia di
apertura di credito di cui all'atto del Notaio Cardarelli Sergio rep. 71243
del 27.01.2001. Capitale €. 1.549.371,00, somma iscritta €. 3.098.742,00.
Annotazione n. 200 del 21.03.2025 per restrizione di beni.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di
pignoramento immobili; A rogito di UNEP Ufficiale Giudiziario del
Tribunale di Rovigo del 22.05.2025 rep. 1297/2025 trascritto a Rovigo in
data 27.06.2025 ai nn. 3693/2678.

*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 o non conosciute

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visure ipocatastali aggiornate eseguite dallo scrivente ed allegate 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: lo studio di



amministrazione del Condominio ha confermato a mezzo mail in data 20.10.2025, che non vi sono spese scadute insolite in capo alle unità in proprietà [REDACTED] precisando con mail dell'11.12.2025 per relativamente all'esercizio dell'anno 2025, il bilancio preventivo individuale ammonta ad un saldo positivo di €. 2,16 su spesa dovuta di €. 55,87 (si allegano le varie schede fornite dall'amministratore).

Millesimi di proprietà: 0,12 spese generali e 4,55 millesimi manutenzione interrato (comunicazione amministratore dell'11.12.2025)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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:

POSTO AUTO COPERTO AL PIANO INTERRATO

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26.10.1999 all'attualità, a seguito di rogito a firma del Dr. Crivellari Francesco di Padova in data 26.10.1999 rep. 181520 e trascritto ad Este il 13.11.1999 ai n.ri 5387/3615. La precedente proprietà era [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: CONCESSIONE EDILIZIA N. 361/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione edificio direzionale e commerciale con albergo di servizio

Rilascio in data 08.10.2001.

Numero pratica: D.I.A. N. 488/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. 361/2000 per modifiche interne e prospettiche.

Note: a seguito delle pratiche C.E. 361/2000 e D.I.A. 488/2002 è stata rilasciata l'Agibilità relativa n. 3363/2003.

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 257/2002



Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione edificio di servizio adibito a uffici, negozi ed albergo ad uso ricettivo

Rilascio in data 16.12.2002.

Numero pratica: D.I.A. N. 503/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. 257/2002

Note: è stata rilasciata l'Agibilità n. 3489/2001 alle pratiche C.E. 257/2002 e D.I.A. 503/2004.

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 233/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Variante alla C.E. 257/02 per modifiche interne, forometriche, alla sistemazione esterna e cambio d'uso da albergo a uffici

Rilascio in data 20.10.2006.

Numero pratica: D.I.A. N. 43/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera al P.C. 233/2005.

Per queste ultime pratiche sono state richieste le relative Agibilità in data 07.02.2007 e 11.07.2007.

7.1 Conformità edilizia:

Posto auto coperto sito nell'interrato.

Posto auto indicato correttamente negli elaborati grafici.

7.2 Conformità urbanistica:

Posto auto coperto nell'interrato



CARTA DELLA TRASFORMABILITA' DEL
COMUNE DI ESTE

- Aree di Urbanizzazione consolidata in ambito produttivo (art. 12.3)

Descrizione: **Posto auto coperto** di cui al punto **A**

Trattasi di posto auto dislocato nell'interrato e raggiungibile mediante una rampa antiscivolo e cancellata automatizzata, imboccabile da un parcheggio laterale di Via degli Artigiani. La struttura portante dell'edificio condominiale è in cemento armato tamponata in pannelli prefabbricati. La pavimentazione del posto auto è in cemento armato liscio con finitura al quarzo. L'altezza in tale piano è di circa ml. 2,55. La superficie è di mq. 10.

Quota e tipologia del diritto

* 1/1 piena proprietà di

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerato il mercato poco attivo in tempi recenti di immobili simili per conformazione e soprattutto superficie, si procede alla stima mediante il metodo del Cost Approach. Il Cost approach è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. 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 sostituito che presenta la stessa utilità funzionale, quindi 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 base al principio di sostituzione al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. L'impiego del Cost approach è suggerito nella stima di immobili speciali, di beni immobili che hanno un



mercato limitato, di aziende agricole e industriali o di porzioni di edifici di maggiore entità, oltre che nel caso di immobili non completi (come nello specifico presente caso). Le condizioni di applicazione del metodo riguardano la stima del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. La stima del valore dell'area è legata alla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e dei relativi prezzi di mercato, la stima del costo di ricostruzione a nuovo impone la conoscenza dei prezzi del mercato degli appalti, la stima dei deprezzamenti maturati riguardano il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione. Quindi, sostanzialmente, il Cost approach si compone di due elementi, che sono la stima del valore del terreno edificato e il costo di ricostruzione eventualmente deprezzato. Il valore del terreno edificato è il valore di trasformazione calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione (che è, poi, il costo della demolizione). Può essere stimato con il metodo del confronto (MCA) se abbiamo a disposizione dei dati di confronto certi ed attendibili, oppure con il metodo finanziario (Income approach). Il costo di ricostruzione può essere determinato in via sintetico-comparativa e in via analitica. Il procedimento sintetico si basa sul confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili della medesima tipologia e della stessa zona, mentre il procedimento analitico si basa sulla redazione del computo metrico estimativo applicato alla costruzione da valutare. Nel costo si devono considerare gli oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc.), gli oneri fiscali e amministrativi nonché l'utile dell'iniziativa immobiliare. Il computo metrico estimativo stima il costo di costruzione e di intervento attraverso un conteggio analitico fondato sull'analisi dei prezzi unitari di lavorazioni elementari e sul computo metrico estimativo propriamente detto, che provvede ad applicare i prezzi unitari alle quantità delle diverse unità di lavorazione previste dal progetto. Il computo metrico estimativo richiede uno schema contabile per la stima dei costi unitari e totali, che consta dell'inventario, delle schede dei mezzi d'opera dell'analisi dei prezzi unitari e del computo metrico estimativo propriamente detto. L'inventario consiste nella rilevazione documentata del patrimonio dell'impresa, compilato con il fine di valutare le spese generali e le spese d'esercizio dei mezzi d'opera. Gli elementi patrimoniali attivi sono rappresentati dagli immobili, dagli impianti fissi, dai mezzi meccanici, dalle attrezzature, dalle scorte di materiali, ecc. Gli elementi patrimoniali passivi sono costituiti dai debiti. Le schede dei mezzi d'opera provvedono a calcolare il costo unitario di esercizio dei mezzi d'opera per unità di impiego (euro/ora) e riportano le principali caratteristiche del mezzo stesso. L'analisi dei prezzi unitari provvede a valutare il costo unitario di ogni unità di lavorazione. L'unità di lavorazione scompone l'opera o l'intervento per categoria d'opera (scavo, conglomerato, solai, murature, ecc.), per elemento funzionale, per parti dell'edificio, per oggetto tipologico (materiali semilavorati, elementi tecnici, unità tecnologiche), per modulo tipologico, per categorie di spazio (intero alloggio, locali





ricostruzione sono: - il deterioramento fisico dovuto all'uso e al conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti può essere recuperato con interventi di manutenzione (riparazioni, ripristini, ecc.), mentre per altre parti può esserci la giustificazione economica a non intervenire; - l'obsolescenza funzionale, dovuta alla tipologia ed agli standard costruttivi dell'immobile non più rispondenti alle esigenze del fruitore; - l'obsolescenza economica, dovuta a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio aumento dell'inquinamento, insufficiente livello di domanda, situazione economica generale, ecc. Il deterioramento fisico teoricamente inizia nel momento in cui il fabbricato è ultimato e tende a persistere nel tempo in funzione all'uso e può essere limitato o almeno stabilizzato. Col trascorrere del tempo si manifesta anche l'obsolescenza funzionale. Ovviamente questi due deprezzamenti per poter incidere sul valore devono incidere come una penalità sul valore stesso dell'immobile. L'obsolescenza economica, invece, può anche influire positivamente sul valore dell'immobile, si pensi ad esempio ad una zona che mano a mano si è urbanizzata ed ha avuto un aumento del livello commerciale. In questo caso si parla di contro-obsolescenza, in quanto incrementa il valore dell'immobile oggetto di stima.

Al fine di semplificare in maniera determinante tale calcolo, l'ordine degli Architetti della provincia di Bari ha realizzato un software denominato Cresme, il quale determina in automatico, in via generale i costi utilizzati in edilizia per la costruzione di manufatti aventi destinazione diversificata. In dettaglio, l'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti e pertanto di rapida consultazione anche indicativa.

Calcolo del costo di costruzione standard (€)			
Costo al metro quadro	1.313,81 €/mq		
Costo complessivo	14.451,91 €		
di cui			Quota
Edilizia	7.279,38 €		50,37%
Strutture	5.156,14 €		35,68%
Impianti elettrici	618,74 €		4,28%
Altri impianti	1.397,65 €		9,67%

L'immobile risulta completo e pronto ad essere utilizzato per la destinazione d'uso per la quale è censito ed urbanisticamente autorizzato. Il valore unitario calcolato ammonta ad **€. 1.313,81** al mq, secondo le caratteristiche, dotazioni e finiture che lo stesso ha palesato in sede di sopralluogo, per un valore complessivo dunque di **€. 14.451,91**.



Il valore così ottenuto andrebbe assoggettato ad un ulteriore deprezzamento.

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

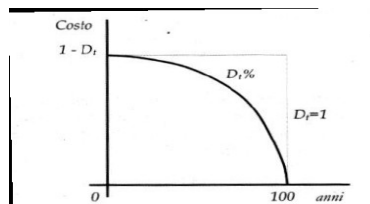
$$Q = \frac{C - E}{n}$$

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

$$C_t = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

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.

CORREZIONI ALLA STIMA

A parere del CTU, il valore stimato sopraccitato dovrà necessariamente essere ritoccato in relazione alla vetustà dell'unità. 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 (abitazioni, nonché uffici, magazzini e laboratori, all'interno di edifici residenziali), 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).

L'immobile risulta essere stato completato esecutivamente, nel 2007, perciò 18 anni fa e questo, rappresenta il riferimento per la decurtazione da applicarsi.



14	0,86	37	0,74
15	0,85	38	0,735
16	0,845	39	0,73
17	0,84	40	0,725
18	0,835	41	0,72
19	0,83	42	0,715
20	0,825	43	0,71
21	0,82	44	0,705

Secondo quanto riportato nella tabella soprastante, il coefficiente da considerare per l'annata del diciottesimo anno (2007) è 0,835 ed il valore pertanto di stima scenderebbe ad **€. 12.067,34**. Le considerazioni fatte, trovano fondamento e supporto bibliografico con personalizzazione soggettiva nella seguente manualistica: 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; "La rendita catastale delle unità speciali o particolari" di Antonio Iovine, terza edizione Exeo (con aggiornamento alla L. 208/2015 e L. 205/2017) del gennaio 2018.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate-Territorio di Padova (ex catasto);
 Agenzia delle Entrate (ex Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Este; Agenzia delle Entrate (ex Registro) di Este; Ufficio tecnico di Este; indagini presso siti web accreditati per ricerca comparabili (nello specifico portale *Cassa Geometri*)

8.4 Adeguamenti e correzioni finali della stima:

€ 1.448,08

Riduzione del valore del 12% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 84/2025

(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:

VALORE FINALE IMMOBILE EPURATO: €. 12.067,34 - €. 1.448,08

€. 10.619,26

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO

LOTTO 11: €. 10.500,00 (diecimilacinquecento/00)



LOTTO 12

Beni in **Este (Padova)**

Via Degli Artigiani n. 4

Lotto 12 – posto auto coperto n. 47 con accesso da rampa prospiciente la pubblica Via Degli Artigiani

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **LA CERTIFICAZIONE NOTARILE NON RIPORTA ALCUNA MENZIONE IN CAPO ALLA DISCRASIA TRA I BENI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E QUELLI EFFETTIVAMENTE IN CAPO ALLA [REDACTED] (I sub. 84, 86, 97, 77 e 78, indicati nell'atto di pignoramento, risultano essere stati ceduti con atto notarile, in data antecedente all'atto ed alla sua trascrizione).**

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

Posto auto coperto al piano interrato sito ad Este (PD) CAP: 35042, Via degli Artigiani n. 4, a meno di 1 Km dal centro municipale

Quota e tipologia del diritto

*** 1/1 piena proprietà di [REDACTED]**

Identificato al catasto Fabbricati:

*** [REDACTED]**
proprietà per 1/1: **foglio 22, particella 1521, sub. 44**, indirizzo Via degli Artigiani SNC, piano S1, comune Este, Sezione -, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 11, rendita € 17,04. L'unità vanta anche quota di comproprietà sulle parti comuni del plesso polifunzionale a cui appartiene.

Identificato al catasto Terreni:

*** ENTE URBANO**, sezione censuaria -, **foglio 22, particella 1521**, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 2535. Confini: Nord: mapp. 706 – Est e Sud: mapp. 1671 – Ovest: via Zuccherificio; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il plesso polifunzionale del quale l'unità fa parte.

Conformità catastale:

Posto auto identificato in loco dal n. 47 che non necessita di alcun aggiornamento.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale.

Area urbanistica: commerciale/direzionale/produttiva a traffico attinente alle attività.

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

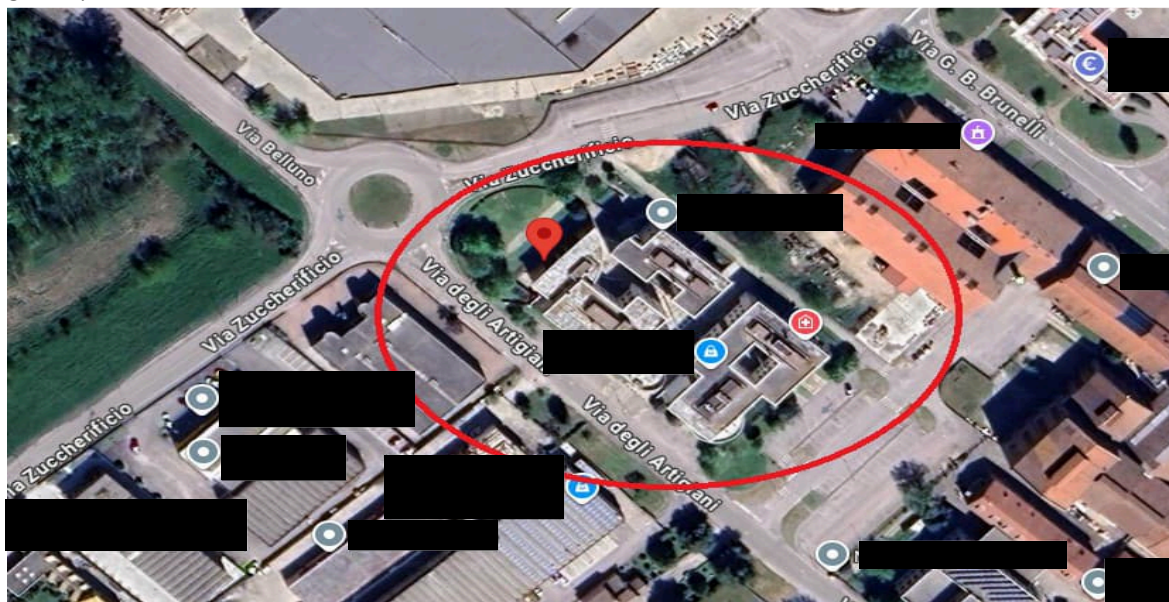
Servizi offerti dalla zona: scuole, chiesa, ambiti sportivi, attività, trasporti pubblici, attività ludiche.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente commerciali, produttive, logistiche ed in generale attinenti al terziario.

Importanti centri limitrofi: Rovigo a 20 Km e Padova a 25 Km.

Attrazioni paesaggistiche: parco dei Colli Euganei (area naturalistica), castello di Este (attrazione turistica).

Principali collegamenti pubblici: autostrada A31 (casello di Noventa Vicentina) a 9 Km.



3. STATO DI POSSESSO:

Trattasi di posto auto identificato col n. 47. L'agenzia delle entrate di Este, ha dichiarato con nota ricevuta il 18.12.2025, l'insussistenza di contratti di locazione per tale lotto.

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:

Non conosciute o non rilevabili



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:

- Iscrizione per ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] iscritta a Este il
14.06.2022 ai n.ri 3288/483 e relativa a Concessione a garanzia di
apertura di credito di cui all'atto del Notaio Cardarelli Sergio rep. 71243
del 27.01.2001. Capitale €. 1.549.371,00, somma iscritta €. 3.098.742,00.
Annotazione n. 200 del 21.03.2025 per restrizione di beni.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di
pignoramento immobili ; A rogito di UNEP Ufficiale Giudiziario del
Tribunale di Rovigo del 22.05.2025 rep. 1297/2025 trascritto a Rovigo in
data 27.06.2025 ai nn. 3693/2678.

*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 o non conosciute

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visure ipocatastali aggiornate eseguite dallo scrivente ed allegate 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: lo studio di
amministrazione del Condominio ha confermato a mezzo mail in data 20.10.2025,



che non vi sono spese scadute insolute in capo alle unità in proprietà [REDACTED] precisando con mail dell'11.12.2025 per relativamente all'esercizio dell'anno 2025, il bilancio preventivo individuale ammonta ad un saldo positivo di €. 2,16 su spesa dovuta di €. 55,87 (si allegano le varie schede fornite dall'amministratore).

Millesimi di proprietà: 0,12 spese generali e 4,55 millesimi manutenzione interrato (comunicazione amministratore dell'11.12.2025)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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:

POSTO AUTO COPERTO AL PIANO INTERRATO

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26.10.1999 all'attualità, a seguito di rogito a firma del Dr. Crivellari Francesco di Padova in data 26.10.1999 rep. 181520 e trascritto ad Este il 13.11.1999 ai n.ri 5387/3615. La precedente proprietà era [REDACTED]

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 361/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione edificio direzionale e commerciale con albergo di servizio

Rilascio in data 08.10.2001.

Numero pratica: D.I.A. N. 488/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. 361/2000 per modifiche interne e prospettiche.

Note: a seguito delle pratiche C.E. 361/2000 e D.I.A. 488/2002 è stata rilasciata l'Agibilità relativa n. 3363/2003.

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 257/2002

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione edificio di servizio adibito a uffici, negozi ed albergo ad uso ricettivo

Rilascio in data 16.12.2002.

Numero pratica: D.I.A. N. 503/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. 257/2002

Note: è stata rilasciata l'Agibilità n. 3489/2001 alle pratiche C.E. 257/2002 e D.I.A. 503/2004.

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 233/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Variante alla C.E. 257/02 per modifiche interne, forometriche, alla sistemazione esterna e cambio d'uso da albergo a uffici

Rilascio in data 20.10.2006.

Numero pratica: D.I.A. N. 43/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera al P.C. 233/2005.

Per queste ultime pratiche sono state richieste le relative Agibilità in data 07.02.2007 e 11.07.2007.

7.1 Conformità edilizia:

Posto auto coperto sito nell'interrato.

Posto auto indicato correttamente negli elaborati grafici.

7.2 Conformità urbanistica:

Posto auto coperto nell'interrato

CARTA DELLA TRASFORMABILITA' DEL
COMUNE DI ESTE



- Aree di Urbanizzazione consolidata in ambito produttivo (art. 12.3)

Descrizione: **Posto auto coperto** di cui al punto **A**

Trattasi di posto auto dislocato nell'interrato e raggiungibile mediante una rampa antiscivolo e cancellata automatizzata, imboccabile da un parcheggio laterale ed da Via degli Artigiani. La struttura portante dell'edificio condominiale è in cemento armato tamponata in pannelli prefabbricati. La pavimentazione del posto auto è in cemento armato lisciato con finitura al quarzo. L'altezza in tale piano è di circa ml. 2,55. La superficie è di mq. 11.

Quota e tipologia del diritto

* 1/1 piena proprietà di

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerato il mercato poco attivo in tempi recenti di immobili simili per conformazione e soprattutto superficie, si procede alla stima mediante il metodo del Cost Approach. Il Cost approach è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. 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 presenta la stessa utilità funzionale, quindi 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 base al principio di sostituzione al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. L'impiego del Cost approach è suggerito nella stima di immobili speciali, di beni immobili che hanno un mercato limitato, di aziende agricole e industriali o di porzioni di edifici di maggiore entità, oltre che nel caso di immobili non completi (come nello specifico presente caso). Le condizioni di applicazione del metodo riguardano la stima del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. La stima del valore dell'area è legata alla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e dei relativi prezzi di mercato, la stima del costo di ricostruzione a nuovo impone la conoscenza dei prezzi del mercato degli appalti, la stima dei deprezzamenti maturati riguardano il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione. Quindi, sostanzialmente, il Cost



approach si compone di due elementi, che sono la stima del valore del terreno edificato e il costo di ricostruzione eventualmente deprezzato. Il valore del terreno edificato è il valore di trasformazione calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione (che è, poi, il costo della demolizione). Può essere stimato con il metodo del confronto (MCA) se abbiamo a disposizione dei dati di confronto certi ed attendibili, oppure con il metodo finanziario (Income approach). Il costo di ricostruzione può essere determinato in via sintetico-comparativa e in via analitica. Il procedimento sintetico si basa sul confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili della medesima tipologia e della stessa zona, mentre il procedimento analitico si basa sulla redazione del computo metrico estimativo applicato alla costruzione da valutare. Nel costo si devono considerare gli oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc.), gli oneri fiscali e amministrativi nonché l'utile dell'iniziativa immobiliare. Il computo metrico estimativo stima il costo di costruzione e di intervento attraverso un conteggio analitico fondato sull'analisi dei prezzi unitari di lavorazioni elementari e sul computo metrico estimativo propriamente detto, che provvede ad applicare i prezzi unitari alle quantità delle diverse unità di lavorazione previste dal progetto. Il computo metrico estimativo richiede uno schema contabile per la stima dei costi unitari e totali, che consta dell'inventario, delle schede dei mezzi d'opera dell'analisi dei prezzi unitari e del computo metrico estimativo propriamente detto. L'inventario consiste nella rilevazione documentata del patrimonio dell'impresa, compilato con il fine di valutare le spese generali e le spese d'esercizio dei mezzi d'opera. Gli elementi patrimoniali attivi sono rappresentati dagli immobili, dagli impianti fissi, dai mezzi meccanici, dalle attrezzature, dalle scorte di materiali, ecc. Gli elementi patrimoniali passivi sono costituiti dai debiti. Le schede dei mezzi d'opera provvedono a calcolare il costo unitario di esercizio dei mezzi d'opera per unità di impiego (euro/ora) e riportano le principali caratteristiche del mezzo stesso. L'analisi dei prezzi unitari provvede a valutare il costo unitario di ogni unità di lavorazione. L'unità di lavorazione scompone l'opera o l'intervento per categoria d'opera (scavo, conglomerato, solai, murature, ecc.), per elemento funzionale, per parti dell'edificio, per oggetto tipologico (materiali semilavorati, elementi tecnici, unità tecnologiche), per modulo tipologico, per categorie di spazio (intero alloggio, locali dell'alloggio, ecc.). Gli eventuali deprezzamenti da applicare al costo di ricostruzione sono: - il deterioramento fisico dovuto all'uso e al conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti può essere recuperato con interventi di manutenzione (riparazioni, ripristini, ecc.), mentre per altre parti può esserci la giustificazione economica a non intervenire; - l'obsolescenza funzionale, dovuta alla tipologia ed agli standard costruttivi dell'immobile non più rispondenti alle esigenze del fruitore; - l'obsolescenza economica, dovuta a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio aumento dell'inquinamento, insufficiente livello di domanda, situazione economica generale, ecc. Il deterioramento fisico teoricamente inizia



nel momento in cui il fabbricato è ultimato e tende a persistere nel tempo in funzione all'uso e può essere limitato o almeno stabilizzato. Col trascorrere del tempo si manifesta anche l'obsolescenza funzionale. Ovviamente questi due deprezzamenti per poter incidere sul valore devono incidere come una penalità sul valore stesso dell'immobile. L'obsolescenza economica, invece, può anche influire positivamente sul valore dell'immobile, si pensi ad esempio ad una zona che mano a mano si è urbanizzata ed ha avuto un aumento del livello commerciale. In questo caso si parla di contro-obsolescenza, in quanto incrementa il valore dell'immobile oggetto di stima.

Al fine di semplificare in maniera determinante tale calcolo, l'ordine degli Architetti della provincia di Bari ha realizzato un software denominato Cresme, il quale determina in automatico, in via generale i costi utilizzati in edilizia per la costruzione di manufatti aventi destinazione diversificata. In dettaglio, l'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti e pertanto di rapida consultazione anche indicativa.

Calcolo del costo di costruzione standard (€)			
Costo al metro quadro	1.312,67 €/mq		
Costo complessivo	15.752,00 €		
di cui			Quota
Edilizia	7.934,24 €		50,37%
Strutture	5.619,98 €		35,68%
Impianti elettrici	674,40 €		4,28%
Altri impianti	1.523,38 €		9,67%

L'immobile risulta completo e pronto ad essere utilizzato per la destinazione d'uso per la quale è censito ed urbanisticamente autorizzato. Il valore unitario calcolato ammonta ad **€. 1.312,67** al mq, secondo le caratteristiche, dotazioni e finiture che lo stesso ha palesato in sede di sopralluogo, per un valore complessivo dunque di **€. 15.752,00**.

Il valore così ottenuto andrebbe assoggettato ad un ulteriore deprezzamento.

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

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

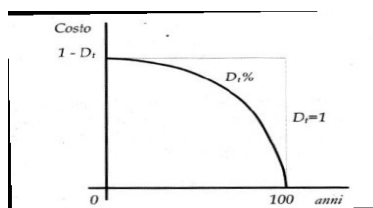


Per un valore residuo nullo o trascurabile ($E=0$), la formula si semplifica nel modo seguente

$$C_t = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

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.

CORREZIONI ALLA STIMA

A parere del CTU, il valore stimato sopraccitato dovrà necessariamente essere ritoccato in relazione alla vetustà dell'unità. 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 (abitazioni, nonché uffici, magazzini e laboratori, all'interno di edifici residenziali), 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).

L'immobile risulta essere stato completato esecutivamente, nel 2007, perciò 18 anni fa e questo, rappresenta il riferimento per la decurtazione da applicarsi.

14	0,86	37	0,74
15	0,85	38	0,735
16	0,845	39	0,73
17	0,84	40	0,725
18	0,835	41	0,72
19	0,83	42	0,715
20	0,825	43	0,71
21	0,82	44	0,705

Secondo quanto riportato nella tabella soprastante, il coefficiente da considerare per l'annata del diciottesimo anno (2007) è 0,835 ed il valore pertanto di stima scenderebbe ad **€. 13.152,92**. Le considerazioni fatte, trovano fondamento e supporto bibliografico con personalizzazione soggettiva nella seguente manualistica: 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; "La rendita catastale delle unità speciali o particolari" di Antonio Iovine,
terza edizione Exeo (con aggiornamento alla L. 208/2015 e L. 205/2017) del
gennaio 2018.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate-Territorio di Padova (ex catasto);
Agenzia delle Entrate (ex Servizio di Pubblicità
Immobiliare) di Este; Agenzia delle Entrate (ex Registro) di
Este; Ufficio tecnico di Este; indagini presso siti web
accreditati per ricerca comparabili (nello specifico portale
Cassa Geometri)

8.4 Adeguamenti e correzioni finali della stima:

€ 1.578,35

Riduzione del valore del 12% per differenza tra oneri
tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia
per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziarie
(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:

VALORE FINALE IMMOBILE EPURATO: €. 13.152,92 - €. 1.578,35

€. 11.574,57

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO

LOTTO 12: €. 11.500,00 (undicimilacinquecento/00)



LOTTO 13

Beni in **Este (Padova)**

Via Degli Artigiani n. 4

Lotto 13 – posto auto coperto n. 48 con accesso da rampa prospiciente la pubblica Via Degli Artigiani

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **LA CERTIFICAZIONE NOTARILE NON RIPORTA ALCUNA MENZIONE IN CAPO ALLA DISCRASIA TRA I BENI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E QUELLI EFFETTIVAMENTE IN CAPO ALLA [REDACTED] (I sub. 84, 86, 97, 77 e 78, indicati nell'atto di pignoramento, risultano essere stati ceduti con atto notarile, in data antecedente all'atto ed alla sua trascrizione).**

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

Posto auto coperto al piano interrato sito ad Este (PD) CAP: 35042, Via degli Artigiani n. 4, a meno di 1 Km dal centro municipale

Quota e tipologia del diritto

*** 1/1 piena proprietà di [REDACTED]**

Identificato al catasto Fabbricati:

*** [REDACTED]**
proprietà per 1/1: **foglio 22, particella 1521, sub. 45**, indirizzo Via degli Artigiani SNC, piano S1, comune Este, Sezione -, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 10, rendita € 15,49. L'unità vanta anche quota di comproprietà sulle parti comuni del plesso polifunzionale a cui appartiene.

Identificato al catasto Terreni:

*** ENTE URBANO**, sezione censuaria -, **foglio 22, particella 1521**, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 2535. Confini: Nord: mapp. 706 – Est e Sud: mapp. 1671 – Ovest: via Zuccherificio; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il plesso polifunzionale del quale l'unità fa parte.

Conformità catastale:

Posto auto identificato in loco dal n. 48 che non necessita di alcun aggiornamento.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale.

Area urbanistica: commerciale/direzionale/produttiva a traffico attinente alle attività.

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

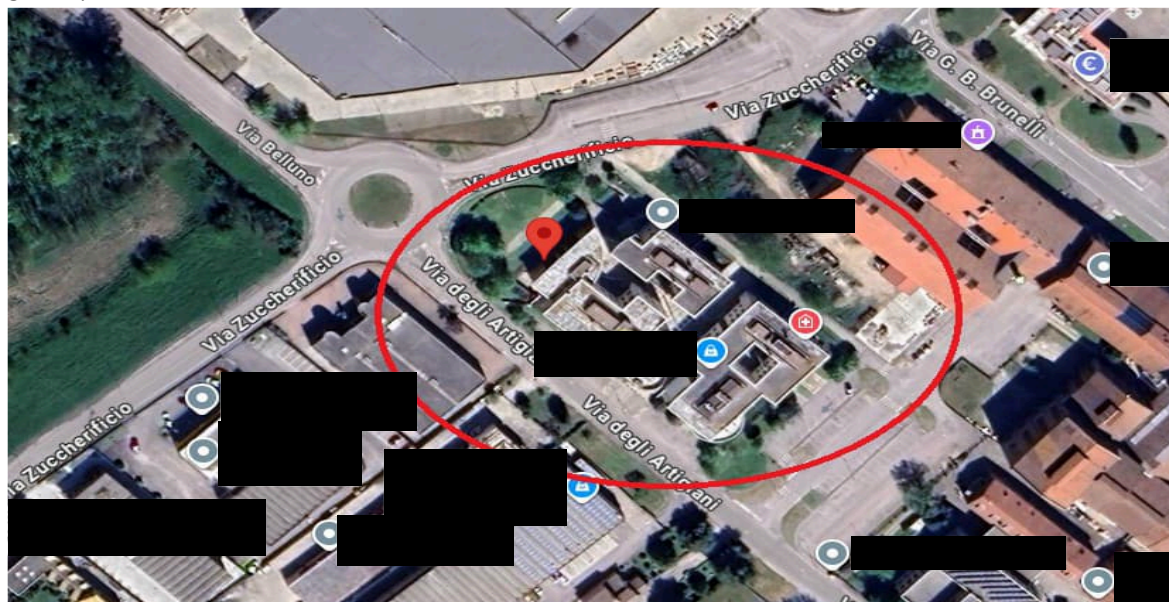
Servizi offerti dalla zona: scuole, chiesa, ambiti sportivi, attività, trasporti pubblici, attività ludiche.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente commerciali, produttive, logistiche ed in generale attinenti al terziario.

Importanti centri limitrofi: Rovigo a 20 Km e Padova a 25 Km.

Attrazioni paesaggistiche: parco dei Colli Euganei (area naturalistica), castello di Este (attrazione turistica).

Principali collegamenti pubblici: autostrada A31 (casello di Noventa Vicentina) a 9 Km.



3. STATO DI POSSESSO:

Trattasi di posto auto identificato col n. 48. L'agenzia delle entrate di Este, ha dichiarato con nota ricevuta il 18.12.2025, l'insussistenza di contratti di locazione per tale lotto.

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:

Non conosciute o non rilevabili



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:

- Iscrizione per ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] iscritta a Este il
14.06.2022 ai n.ri 3288/483 e relativa a Concessione a garanzia di
apertura di credito di cui all'atto del Notaio Cardarelli Sergio rep. 71243
del 27.01.2001. Capitale €. 1.549.371,00, somma iscritta €. 3.098.742,00.
Annotazione n. 200 del 21.03.2025 per restrizione di beni.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di
pignoramento immobili; A rogito di UNEP Ufficiale Giudiziario del
Tribunale di Rovigo del 22.05.2025 rep. 1297/2025 trascritto a Rovigo in
data 27.06.2025 ai nn. 3693/2678.

*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 o non conosciute

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visure ipocatastali aggiornate eseguite dallo scrivente ed allegate 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: lo studio di



amministrazione del Condominio ha confermato a mezzo mail in data 20.10.2025, che non vi sono spese scadute insolite in capo alle unità in proprietà [REDACTED], precisando con mail dell'11.12.2025 per relativamente all'esercizio dell'anno 2025, il bilancio preventivo individuale ammonta ad un saldo positivo di €. 2,16 su spesa dovuta di €. 55,87 (si allegano le varie schede fornite dall'amministratore).

Millesimi di proprietà: 0,12 spese generali e 4,55 millesimi manutenzione interrato (comunicazione amministratore dell'11.12.2025)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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:

POSTO AUTO COPERTO AL PIANO INTERRATO

Titolare/Proprietario: [REDACTED], dal 26.10.1999 all'attualità, a seguito di rogito a firma del Dr. Crivellari Francesco di Padova in data 26.10.1999 rep. 181520 e trascritto ad Este il 13.11.1999 ai n.ri 5387/3615. La precedente proprietà era [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: CONCESSIONE EDILIZIA N. 361/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione edificio direzionale e commerciale con albergo di servizio

Rilascio in data 08.10.2001.

Numero pratica: D.I.A. N. 488/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. 361/2000 per modifiche interne e prospettiche.

Note: a seguito delle pratiche C.E. 361/2000 e D.I.A. 488/2002 è stata rilasciata l'Agibilità relativa n. 3363/2003.

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 257/2002



Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione edificio di servizio adibito a uffici, negozi ed albergo ad uso ricettivo

Rilascio in data 16.12.2002.

Numero pratica: D.I.A. N. 503/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. 257/2002

Note: è stata rilasciata l'Agibilità n. 3489/2001 alle pratiche C.E. 257/2002 e D.I.A. 503/2004.

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 233/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Variante alla C.E. 257/02 per modifiche interne, forometriche, alla sistemazione esterna e cambio d'uso da albergo a uffici

Rilascio in data 20.10.2006.

Numero pratica: D.I.A. N. 43/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera al P.C. 233/2005.

Per queste ultime pratiche sono state richieste le relative Agibilità in data 07.02.2007 e 11.07.2007.

7.1 Conformità edilizia:

Posto auto coperto sito nell'interrato.

Posto auto indicato correttamente negli elaborati grafici.

7.2 Conformità urbanistica:

Posto auto coperto nell'interrato



CARTA DELLA TRASFORMABILITA' DEL
COMUNE DI ESTE

- Aree di Urbanizzazione consolidata in ambito produttivo (art. 12.3)

Descrizione: **Posto auto coperto** di cui al punto **A**

Trattasi di posto auto dislocato nell'interrato e raggiungibile mediante una rampa antiscivolo e cancellata automatizzata, imboccabile da un parcheggio laterale di Via degli Artigiani. La struttura portante dell'edificio condominiale è in cemento armato tamponata in pannelli prefabbricati. La pavimentazione del posto auto è in cemento armato liscio con finitura al quarzo. L'altezza in tale piano è di circa ml. 2,55. La superficie è di mq. 10.

Quota e tipologia del diritto

* 1/1 piena proprietà di [REDACTED]

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerato il mercato poco attivo in tempi recenti di immobili simili per conformazione e soprattutto superficie, si procede alla stima mediante il metodo del Cost Approach. Il Cost approach è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. 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 sostituito che presenta la stessa utilità funzionale, quindi 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 base al principio di sostituzione al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. L'impiego del Cost approach è suggerito nella stima di immobili speciali, di beni immobili che hanno un



mercato limitato, di aziende agricole e industriali o di porzioni di edifici di maggiore entità, oltre che nel caso di immobili non completi (come nello specifico presente caso). Le condizioni di applicazione del metodo riguardano la stima del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. La stima del valore dell'area è legata alla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e dei relativi prezzi di mercato, la stima del costo di ricostruzione a nuovo impone la conoscenza dei prezzi del mercato degli appalti, la stima dei deprezzamenti maturati riguardano il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione. Quindi, sostanzialmente, il Cost approach si compone di due elementi, che sono la stima del valore del terreno edificato e il costo di ricostruzione eventualmente deprezzato. Il valore del terreno edificato è il valore di trasformazione calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione (che è, poi, il costo della demolizione). Può essere stimato con il metodo del confronto (MCA) se abbiamo a disposizione dei dati di confronto certi ed attendibili, oppure con il metodo finanziario (Income approach). Il costo di ricostruzione può essere determinato in via sintetico-comparativa e in via analitica. Il procedimento sintetico si basa sul confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili della medesima tipologia e della stessa zona, mentre il procedimento analitico si basa sulla redazione del computo metrico estimativo applicato alla costruzione da valutare. Nel costo si devono considerare gli oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc.), gli oneri fiscali e amministrativi nonché l'utile dell'iniziativa immobiliare. Il computo metrico estimativo stima il costo di costruzione e di intervento attraverso un conteggio analitico fondato sull'analisi dei prezzi unitari di lavorazioni elementari e sul computo metrico estimativo propriamente detto, che provvede ad applicare i prezzi unitari alle quantità delle diverse unità di lavorazione previste dal progetto. Il computo metrico estimativo richiede uno schema contabile per la stima dei costi unitari e totali, che consta dell'inventario, delle schede dei mezzi d'opera dell'analisi dei prezzi unitari e del computo metrico estimativo propriamente detto. L'inventario consiste nella rilevazione documentata del patrimonio dell'impresa, compilato con il fine di valutare le spese generali e le spese d'esercizio dei mezzi d'opera. Gli elementi patrimoniali attivi sono rappresentati dagli immobili, dagli impianti fissi, dai mezzi meccanici, dalle attrezzature, dalle scorte di materiali, ecc. Gli elementi patrimoniali passivi sono costituiti dai debiti. Le schede dei mezzi d'opera provvedono a calcolare il costo unitario di esercizio dei mezzi d'opera per unità di impiego (euro/ora) e riportano le principali caratteristiche del mezzo stesso. L'analisi dei prezzi unitari provvede a valutare il costo unitario di ogni unità di lavorazione. L'unità di lavorazione scompone l'opera o l'intervento per categoria d'opera (scavo, conglomerato, solai, murature, ecc.), per elemento funzionale, per parti dell'edificio, per oggetto tipologico (materiali semilavorati, elementi tecnici, unità tecnologiche), per modulo tipologico, per categorie di spazio (intero alloggio, locali



dell'alloggio, ecc.). Gli eventuali deprezzamenti da applicare al costo di ricostruzione sono: - il deterioramento fisico dovuto all'uso e al conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti può essere recuperato con interventi di manutenzione (riparazioni, ripristini, ecc.), mentre per altre parti può esserci la giustificazione economica a non intervenire; - l'obsolescenza funzionale, dovuta alla tipologia ed agli standard costruttivi dell'immobile non più rispondenti alle esigenze del fruitore; - l'obsolescenza economica, dovuta a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio aumento dell'inquinamento, insufficiente livello di domanda, situazione economica generale, ecc. Il deterioramento fisico teoricamente inizia nel momento in cui il fabbricato è ultimato e tende a persistere nel tempo in funzione all'uso e può essere limitato o almeno stabilizzato. Col trascorrere del tempo si manifesta anche l'obsolescenza funzionale. Ovviamente questi due deprezzamenti per poter incidere sul valore devono incidere come una penalità sul valore stesso dell'immobile. L'obsolescenza economica, invece, può anche influire positivamente sul valore dell'immobile, si pensi ad esempio ad una zona che mano a mano si è urbanizzata ed ha avuto un aumento del livello commerciale. In questo caso si parla di contro-obsolescenza, in quanto incrementa il valore dell'immobile oggetto di stima.

Al fine di semplificare in maniera determinante tale calcolo, l'ordine degli Architetti della provincia di Bari ha realizzato un software denominato Cresme, il quale determina in automatico, in via generale i costi utilizzati in edilizia per la costruzione di manufatti aventi destinazione diversificata. In dettaglio, l'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti e pertanto di rapida consultazione anche indicativa.

Calcolo del costo di costruzione standard (€)			
Costo al metro quadro	1.313,81 €/mq		
Costo complessivo	14.451,91 €		
di cui		Quota	
Edilizia	7.279,38 €	50,37%	
Strutture	5.156,14 €	35,68%	
Impianti elettrici	618,74 €	4,28%	
Altri impianti	1.397,65 €	9,67%	

L'immobile risulta completo e pronto ad essere utilizzato per la destinazione d'uso per la quale è censito ed urbanisticamente autorizzato. Il valore unitario calcolato ammonta ad **€. 1.313,81** al mq, secondo le caratteristiche, dotazioni e finiture che lo stesso ha palesato in sede di sopralluogo, per un valore complessivo dunque di **€. 14.451,91**.



Il valore così ottenuto andrebbe assoggettato ad un ulteriore deprezzamento.

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

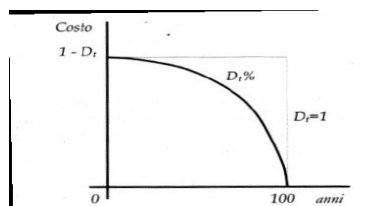
$$Q = \frac{C - E}{n}$$

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

$$C_t = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

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.

CORREZIONI ALLA STIMA

A parere del CTU, il valore stimato sopraccitato dovrà necessariamente essere ritoccato in relazione alla vetustà dell'unità. 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 (abitazioni, nonché uffici, magazzini e laboratori, all'interno di edifici residenziali), 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).

L'immobile risulta essere stato completato esecutivamente, nel 2007, perciò 18 anni fa e questo, rappresenta il riferimento per la decurtazione da applicarsi.



14	0,86	37	0,74
15	0,85	38	0,735
16	0,845	39	0,73
17	0,84	40	0,725
18	0,835	41	0,72
19	0,83	42	0,715
20	0,825	43	0,71
21	0,82	44	0,705

Secondo quanto riportato nella tabella soprastante, il coefficiente da considerare per l'annata del diciottesimo anno (2007) è 0,835 ed il valore pertanto di stima scenderebbe ad **€. 12.067,34**. Le considerazioni fatte, trovano fondamento e supporto bibliografico con personalizzazione soggettiva nella seguente manualistica: 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; "La rendita catastale delle unità speciali o particolari" di Antonio Iovine, terza edizione Exeo (con aggiornamento alla L. 208/2015 e L. 205/2017) del gennaio 2018.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate-Territorio di Padova (ex catasto);
 Agenzia delle Entrate (ex Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Este; Agenzia delle Entrate (ex Registro) di Este; Ufficio tecnico di Este; indagini presso siti web accreditati per ricerca comparabili (nello specifico portale *Cassa Geometri*)

8.4 Adeguamenti e correzioni finali della stima:

€ 1.448,08

Riduzione del valore del 12% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 84/2025

(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:

VALORE FINALE IMMOBILE EPURATO: €. 12.067,34 - €. 1.448,08

€. 10.619,26

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO

LOTTO 13: €. 10.500,00 (diecimilacinquecento/00)



LOTTO 14

Beni in **Este (Padova)**

Via Degli Artigiani n. 4

Lotto 14 – posto auto coperto n. 49 con accesso da rampa prospiciente la pubblica Via Degli Artigiani

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **LA CERTIFICAZIONE NOTARILE NON RIPORTA ALCUNA MENZIONE IN CAPO ALLA DISCRASIA TRA I BENI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E QUELLI EFFETTIVAMENTE IN CAPO ALLA [REDACTED] (I sub. 84, 86, 97, 77 e 78, indicati nell'atto di pignoramento, risultano essere stati ceduti con atto notarile, in data antecedente all'atto ed alla sua trascrizione).**

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

Posto auto coperto al piano interrato sito ad Este (PD) CAP: 35042, Via degli Artigiani n. 4, a meno di 1 Km dal centro municipale

Quota e tipologia del diritto

*** 1/1 piena proprietà di [REDACTED]**

Identificato al catasto Fabbricati:

*** [REDACTED]**

proprietà per 1/1: **foglio 22, particella 1521, sub. 46**, indirizzo Via degli Artigiani SNC, piano S1, comune Este, Sezione -, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 12, rendita € 18,59. L'unità vanta anche quota di comproprietà sulle parti comuni del plesso polifunzionale a cui appartiene.

Identificato al catasto Terreni:

*** ENTE URBANO**, sezione censuaria -, **foglio 22, particella 1521**, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 2535. Confini: Nord: mapp. 706 – Est e Sud: mapp. 1671 – Ovest: via Zuccherificio; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il plesso polifunzionale del quale l'unità fa parte.

Conformità catastale:

Posto auto identificato in loco dal n. 49 che non necessita di alcun aggiornamento.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale.

Area urbanistica: commerciale/direzionale/produttiva a traffico attinente alle attività.

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

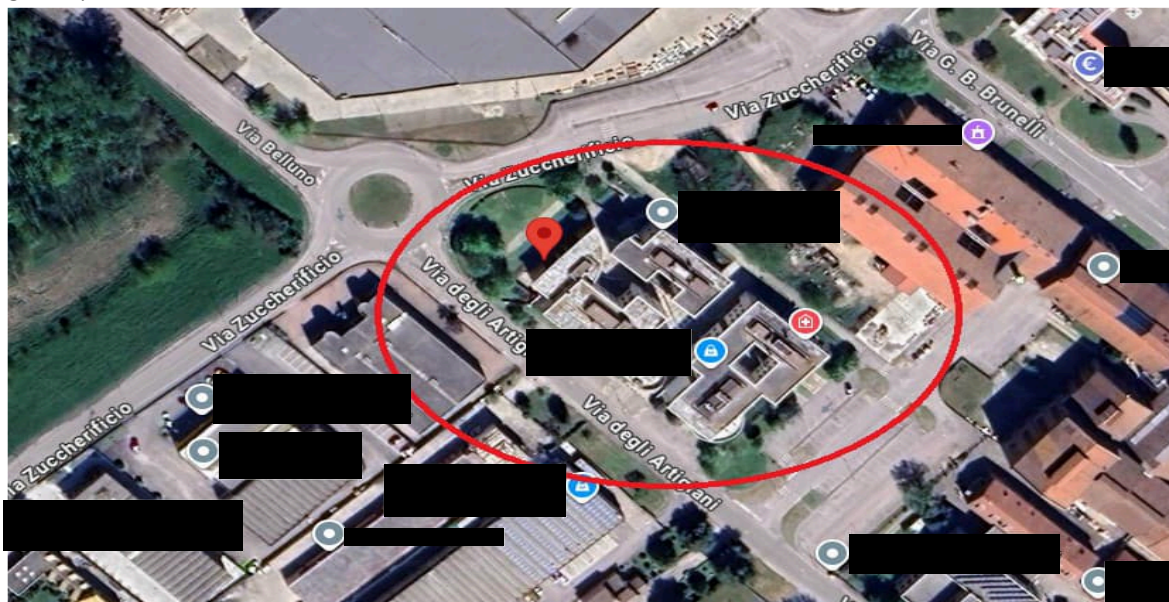
Servizi offerti dalla zona: scuole, chiesa, ambiti sportivi, attività, trasporti pubblici, attività ludiche.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente commerciali, produttive, logistiche ed in generale attinenti al terziario.

Importanti centri limitrofi: Rovigo a 20 Km e Padova a 25 Km.

Attrazioni paesaggistiche: parco dei Colli Euganei (area naturalistica), castello di Este (attrazione turistica).

Principali collegamenti pubblici: autostrada A31 (casello di Noventa Vicentina) a 9 Km.



3. STATO DI POSSESSO:

Trattasi di posto auto identificato col n. 49. L'agenzia delle entrate di Este, ha dichiarato con nota ricevuta il 18.12.2025, l'insussistenza di contratti di locazione per tale lotto.

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:

Non conosciute o non rilevabili



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:

- Iscrizione per ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED], iscritta a Este il 14.06.2022 ai n.ri 3288/483 e relativa a Concessione a garanzia di apertura di credito di cui all'atto del Notaio Cardarelli Sergio rep. 71243 del 27.01.2001. Capitale €. 1.549.371,00, somma iscritta €. 3.098.742,00. Annotazione n. 200 del 21.03.2025 per restrizione di beni.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di UNEP Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo del 22.05.2025 rep. 1297/2025 trascritto a Rovigo in data 27.06.2025 ai nn. 3693/2678.

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 o non conosciute

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visure ipocatastali aggiornate eseguite dallo scrivente ed allegate 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: lo studio di amministrazione del Condominio ha confermato a mezzo mail in data 20.10.2025,



che non vi sono spese scadute insolute in capo alle unità in proprietà [REDACTED], precisando con mail dell'11.12.2025 per relativamente all'esercizio dell'anno 2025, il bilancio preventivo individuale ammonta ad un saldo positivo di €. 2,16 su spesa dovuta di €. 55,87 (si allegano le varie schede fornite dall'amministratore).

Millesimi di proprietà: 0,12 spese generali e 4,55 millesimi manutenzione interrato (comunicazione amministratore dell'11.12.2025)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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:

POSTO AUTO COPERTO AL PIANO INTERRATO

Titolare/Proprietario: [REDACTED], dal 26.10.1999 all'attualità, a seguito di rogito a firma del Dr. Crivellari Francesco di Padova in data 26.10.1999 rep. 181520 e trascritto ad Este il 13.11.1999 ai n.ri 5387/3615. La precedente proprietà era [REDACTED]
[REDACTED]

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 361/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione edificio direzionale e commerciale con albergo di servizio

Rilascio in data 08.10.2001.

Numero pratica: D.I.A. N. 488/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. 361/2000 per modifiche interne e prospettiche.

Note: a seguito delle pratiche C.E. 361/2000 e D.I.A. 488/2002 è stata rilasciata l'Agibilità relativa n. 3363/2003.

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 257/2002

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione edificio di servizio adibito a uffici, negozi ed albergo ad uso ricettivo

Rilascio in data 16.12.2002.

Numero pratica: D.I.A. N. 503/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. 257/2002

Note: è stata rilasciata l'Agibilità n. 3489/2001 alle pratiche C.E. 257/2002 e D.I.A. 503/2004.

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 233/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Variante alla C.E. 257/02 per modifiche interne, forometriche, alla sistemazione esterna e cambio d'uso da albergo a uffici

Rilascio in data 20.10.2006.

Numero pratica: D.I.A. N. 43/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera al P.C. 233/2005.

Per queste ultime pratiche sono state richieste le relative Agibilità in data 07.02.2007 e 11.07.2007.

7.1 Conformità edilizia:

Posto auto coperto sito nell'interrato.

Posto auto indicato correttamente negli elaborati grafici.

7.2 Conformità urbanistica:

Posto auto coperto nell'interrato

CARTA DELLA TRASFORMABILITA' DEL
COMUNE DI ESTE



- Aree di Urbanizzazione consolidata in ambito produttivo (art. 12.3)

Descrizione: **Posto auto coperto** di cui al punto **A**

Trattasi di posto auto dislocato nell'interrato e raggiungibile mediante una rampa antiscivolo e cancellata automatizzata, imboccabile da un parcheggio laterale di Via degli Artigiani. La struttura portante dell'edificio condominiale è in cemento armato tamponata in pannelli prefabbricati. La pavimentazione del posto auto è in cemento armato lisciato con finitura al quarzo. L'altezza in tale piano è di circa ml. 2,55. La superficie è di mq. 12.

Quota e tipologia del diritto

* 1/1 piena proprietà di

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerato il mercato poco attivo in tempi recenti di immobili simili per conformazione e soprattutto superficie, si procede alla stima mediante il metodo del Cost Approach. Il Cost approach è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. 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 sostituito che presenta la stessa utilità funzionale, quindi 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 base al principio di sostituzione al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. L'impiego del Cost approach è suggerito nella stima di immobili speciali, di beni immobili che hanno un mercato limitato, di aziende agricole e industriali o di porzioni di edifici di maggiore entità, oltre che nel caso di immobili non completi (come nello specifico presente caso). Le condizioni di applicazione del metodo riguardano la stima del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. La stima del valore dell'area è legata alla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e dei relativi prezzi di mercato, la stima del costo di ricostruzione a nuovo impone la conoscenza dei prezzi del mercato degli appalti, la stima dei deprezzamenti maturati riguardano il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione. Quindi, sostanzialmente, il Cost



approach si compone di due elementi, che sono la stima del valore del terreno edificato e il costo di ricostruzione eventualmente deprezzato. Il valore del terreno edificato è il valore di trasformazione calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione (che è, poi, il costo della demolizione). Può essere stimato con il metodo del confronto (MCA) se abbiamo a disposizione dei dati di confronto certi ed attendibili, oppure con il metodo finanziario (Income approach). Il costo di ricostruzione può essere determinato in via sintetico-comparativa e in via analitica. Il procedimento sintetico si basa sul confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili della medesima tipologia e della stessa zona, mentre il procedimento analitico si basa sulla redazione del computo metrico estimativo applicato alla costruzione da valutare. Nel costo si devono considerare gli oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc.), gli oneri fiscali e amministrativi nonché l'utile dell'iniziativa immobiliare. Il computo metrico estimativo stima il costo di costruzione e di intervento attraverso un conteggio analitico fondato sull'analisi dei prezzi unitari di lavorazioni elementari e sul computo metrico estimativo propriamente detto, che provvede ad applicare i prezzi unitari alle quantità delle diverse unità di lavorazione previste dal progetto. Il computo metrico estimativo richiede uno schema contabile per la stima dei costi unitari e totali, che consta dell'inventario, delle schede dei mezzi d'opera dell'analisi dei prezzi unitari e del computo metrico estimativo propriamente detto. L'inventario consiste nella rilevazione documentata del patrimonio dell'impresa, compilato con il fine di valutare le spese generali e le spese d'esercizio dei mezzi d'opera. Gli elementi patrimoniali attivi sono rappresentati dagli immobili, dagli impianti fissi, dai mezzi meccanici, dalle attrezzature, dalle scorte di materiali, ecc. Gli elementi patrimoniali passivi sono costituiti dai debiti. Le schede dei mezzi d'opera provvedono a calcolare il costo unitario di esercizio dei mezzi d'opera per unità di impiego (euro/ora) e riportano le principali caratteristiche del mezzo stesso. L'analisi dei prezzi unitari provvede a valutare il costo unitario di ogni unità di lavorazione. L'unità di lavorazione scompone l'opera o l'intervento per categoria d'opera (scavo, conglomerato, solai, murature, ecc.), per elemento funzionale, per parti dell'edificio, per oggetto tipologico (materiali semilavorati, elementi tecnici, unità tecnologiche), per modulo tipologico, per categorie di spazio (intero alloggio, locali dell'alloggio, ecc.). Gli eventuali deprezzamenti da applicare al costo di ricostruzione sono: - il deterioramento fisico dovuto all'uso e al conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti può essere recuperato con interventi di manutenzione (riparazioni, ripristini, ecc.), mentre per altre parti può esserci la giustificazione economica a non intervenire; - l'obsolescenza funzionale, dovuta alla tipologia ed agli standard costruttivi dell'immobile non più rispondenti alle esigenze del fruitore; - l'obsolescenza economica, dovuta a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio aumento dell'inquinamento, insufficiente livello di domanda, situazione economica generale, ecc. Il deterioramento fisico teoricamente inizia



nel momento in cui il fabbricato è ultimato e tende a persistere nel tempo in funzione all'uso e può essere limitato o almeno stabilizzato. Col trascorrere del tempo si manifesta anche l'obsolescenza funzionale. Ovviamente questi due deprezzamenti per poter incidere sul valore devono incidere come una penalità sul valore stesso dell'immobile. L'obsolescenza economica, invece, può anche influire positivamente sul valore dell'immobile, si pensi ad esempio ad una zona che mano a mano si è urbanizzata ed ha avuto un aumento del livello commerciale. In questo caso si parla di contro-obsolescenza, in quanto incrementa il valore dell'immobile oggetto di stima.

Al fine di semplificare in maniera determinante tale calcolo, l'ordine degli Architetti della provincia di Bari ha realizzato un software denominato Cresme, il quale determina in automatico, in via generale i costi utilizzati in edilizia per la costruzione di manufatti aventi destinazione diversificata. In dettaglio, l'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti e pertanto di rapida consultazione anche indicativa.

Calcolo del costo di costruzione standard (€)			
Costo al metro quadro		1.311,70 €/mq	
Costo complessivo		17.052,10 €	
di cui		Quota	
Edilizia	8.589,09 €	50,37%	
Strutture	6.083,83 €	35,68%	
Impianti elettrici	730,06 €	4,28%	
Altri impianti	1.649,11 €	9,67%	

L'immobile risulta completo e pronto ad essere utilizzato per la destinazione d'uso per la quale è censito ed urbanisticamente autorizzato. Il valore unitario calcolato ammonta ad **€. 1.311,70** al mq, secondo le caratteristiche, dotazioni e finiture che lo stesso ha palesato in sede di sopralluogo, per un valore complessivo dunque di **€. 17.052,10**.

Il valore così ottenuto andrebbe assoggettato ad un ulteriore deprezzamento.

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

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

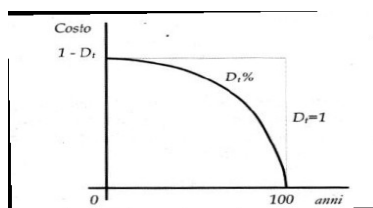


Per un valore residuo nullo o trascurabile ($E=0$), la formula si semplifica nel modo seguente

$$C_t = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

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.

CORREZIONI ALLA STIMA

A parere del CTU, il valore stimato sopraccitato dovrà necessariamente essere ritoccato in relazione alla vetustà dell'unità. 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 (abitazioni, nonché uffici, magazzini e laboratori, all'interno di edifici residenziali), 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).

L'immobile risulta essere stato completato esecutivamente, nel 2007, perciò 18 anni fa e questo, rappresenta il riferimento per la decurtazione da applicarsi.

14	0,86	37	0,74
15	0,85	38	0,735
16	0,845	39	0,73
17	0,84	40	0,725
18	0,835	41	0,72
19	0,83	42	0,715
20	0,825	43	0,71
21	0,82	44	0,705

Secondo quanto riportato nella tabella soprastante, il coefficiente da considerare per l'annata del diciottesimo anno (2007) è 0,835 ed il valore pertanto di stima scenderebbe ad **€. 14.238,50**. Le considerazioni fatte, trovano fondamento e supporto bibliografico con personalizzazione soggettiva nella seguente manualistica: 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; "La rendita catastale delle unità speciali o particolari" di Antonio Iovine,
terza edizione Exeo (con aggiornamento alla L. 208/2015 e L. 205/2017) del
gennaio 2018.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate-Territorio di Padova (ex catasto);
Agenzia delle Entrate (ex Servizio di Pubblicità
Immobiliare) di Este; Agenzia delle Entrate (ex Registro) di
Este; Ufficio tecnico di Este; indagini presso siti web
accreditati per ricerca comparabili (nello specifico portale
Cassa Geometri)

8.4 Adeguamenti e correzioni finali della stima:

€ 1.708,62

Riduzione del valore del 12% per differenza tra oneri
tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia
per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziarie
(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:

VALORE FINALE IMMOBILE EPURATO: €. 14.238,50 - €. 1.708,62

€. 12.529,88

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO

LOTTO 14: €. 12.500,00 (dodicimilacinquecento/00)



LOTTO 15

Beni in **Este (Padova)**

Via Degli Artigiani n. 4

Lotto 15 – posto auto coperto n. 56 con accesso da rampa prospiciente la pubblica Via Degli Artigiani

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **LA CERTIFICAZIONE NOTARILE NON RIPORTA ALCUNA MENZIONE IN CAPO ALLA DISCRASIA TRA I BENI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E QUELLI EFFETTIVAMENTE IN CAPO ALLA [REDACTED] (I sub. 84, 86, 97, 77 e 78, indicati nell'atto di pignoramento, risultano essere stati ceduti con atto notarile, in data antecedente all'atto ed alla sua trascrizione).**

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

Posto auto coperto al piano interrato sito ad Este (PD) CAP: 35042, Via degli Artigiani n. 4, a meno di 1 Km dal centro municipale

Quota e tipologia del diritto

*** 1/1 piena proprietà di [REDACTED]**

Identificato al catasto Fabbricati:

*** [REDACTED]**

proprietà per 1/1: **foglio 22, particella 1521, sub. 108**, indirizzo Via degli Artigiani SNC, piano S1, comune Este, Sezione -, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 11, rendita € 17,04. L'unità vanta anche quota di comproprietà sulle parti comuni del plesso polifunzionale a cui appartiene.

Identificato al catasto Terreni:

*** ENTE URBANO**, sezione censuaria -, **foglio 22, particella 1521**, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 2535. Confini: Nord: mapp. 706 – Est e Sud: mapp. 1671 – Ovest: via Zuccherificio; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il plesso polifunzionale del quale l'unità fa parte.

Conformità catastale:

Posto auto identificato in loco dal n. 56 che non necessita di alcun aggiornamento.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale.

Area urbanistica: commerciale/direzionale/produttiva a traffico attinente alle attività.

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

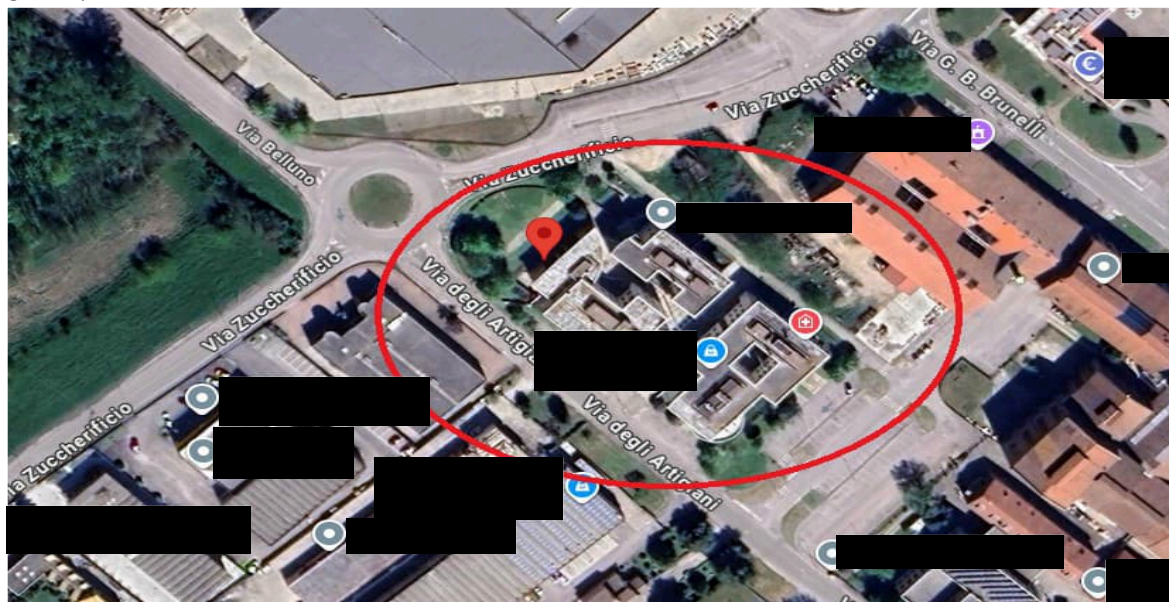
Servizi offerti dalla zona: scuole, chiesa, ambiti sportivi, attività, trasporti pubblici, attività ludiche.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente commerciali, produttive, logistiche ed in generale attinenti al terziario.

Importanti centri limitrofi: Rovigo a 20 Km e Padova a 25 Km.

Attrazioni paesaggistiche: parco dei Colli Euganei (area naturalistica), castello di Este (attrazione turistica).

Principali collegamenti pubblici: autostrada A31 (casello di Noventa Vicentina) a 9 Km.



3. STATO DI POSSESSO:

Trattasi di posto auto identificato col n. 56. L'agenzia delle entrate di Este, ha dichiarato con nota ricevuta il 18.12.2025, l'insussistenza di contratti di locazione per tale lotto.

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:

Non conosciute o non rilevabili



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:

- Iscrizione per ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED], iscritta a Este il 14.06.2022 ai n.ri 3288/483 e relativa a Concessione a garanzia di apertura di credito di cui all'atto del Notaio Cardarelli Sergio rep. 71243 del 27.01.2001. Capitale €. 1.549.371,00, somma iscritta €. 3.098.742,00. Annotazione n. 200 del 21.03.2025 per restrizione di beni.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di UNEP Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo del 22.05.2025 rep. 1297/2025 trascritto a Rovigo in data 27.06.2025 ai nn. 3693/2678.

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 o non conosciute

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visure ipocatastali aggiornate eseguite dallo scrivente ed allegate 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: lo studio di amministrazione del Condominio ha confermato a mezzo mail in data 20.10.2025,



che non vi sono spese scadute insolute in capo alle unità in proprietà [REDACTED] precisando con mail dell'11.12.2025 per relativamente all'esercizio dell'anno 2025, il bilancio preventivo individuale ammonta ad un saldo positivo di €. 2,16 su spesa dovuta di €. 358,63 (si allegano le varie schede fornite dall'amministratore).

Millesimi di proprietà: 0,65 spese generali, 23,80 millesimi di proprietà e 0,00 millesimi manutenzione scale (comunicazione amministratore dell'11.12.2025)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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:

POSTO AUTO COPERTO AL PIANO INTERRATO

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26.10.1999 all'attualità, a seguito di rogito a firma del Dr. Crivellari Francesco di Padova in data 26.10.1999 rep. 181520 e trascritto ad Este il 13.11.1999 ai n.ri 5387/3615. La precedente proprietà era [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: CONCESSIONE EDILIZIA N. 361/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione edificio direzionale e commerciale con albergo di servizio

Rilascio in data 08.10.2001.

Numero pratica: D.I.A. N. 488/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. 361/2000 per modifiche interne e prospettiche.

Note: a seguito delle pratiche C.E. 361/2000 e D.I.A. 488/2002 è stata rilasciata l'Agibilità relativa n. 3363/2003.

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 257/2002

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione edificio di servizio adibito a uffici, negozi ed albergo ad uso ricettivo

Rilascio in data 16.12.2002.

Numero pratica: D.I.A. N. 503/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. 257/2002

Note: è stata rilasciata l'Agibilità n. 3489/2001 alle pratiche C.E. 257/2002 e D.I.A. 503/2004.

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 233/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Variante alla C.E. 257/02 per modifiche interne, forometriche, alla sistemazione esterna e cambio d'uso da albergo a uffici

Rilascio in data 20.10.2006.

Numero pratica: D.I.A. N. 43/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera al P.C. 233/2005.

Per queste ultime pratiche sono state richieste le relative Agibilità in data 07.02.2007 e 11.07.2007.

7.1 Conformità edilizia:

Posto auto coperto sito nell'interrato.

Posto auto indicato correttamente negli elaborati grafici.

7.2 Conformità urbanistica:

Posto auto coperto nell'interrato

CARTA DELLA TRASFORMABILITA' DEL
COMUNE DI ESTE



- Aree di Urbanizzazione consolidata in ambito produttivo (art. 12.3)

Descrizione: **Posto auto coperto** di cui al punto **A**

Trattasi di posto auto dislocato nell'interrato e raggiungibile mediante una rampa antiscivolo e cancellata automatizzata, imboccabile da un parcheggio laterale di Via degli Artigiani. La struttura portante dell'edificio condominiale è in cemento armato tamponata in pannelli prefabbricati. La pavimentazione del posto auto è in cemento armato lisciato con finitura al quarzo. L'altezza in tale piano è di circa ml. 2,55. La superficie è di mq. 11.

Quota e tipologia del diritto

* 1/1 piena proprietà di

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerato il mercato poco attivo in tempi recenti di immobili simili per conformazione e soprattutto superficie, si procede alla stima mediante il metodo del Cost Approach. Il Cost approach è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. 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 presenta la stessa utilità funzionale, quindi 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 base al principio di sostituzione al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. L'impiego del Cost approach è suggerito nella stima di immobili speciali, di beni immobili che hanno un mercato limitato, di aziende agricole e industriali o di porzioni di edifici di maggiore entità, oltre che nel caso di immobili non completi (come nello specifico presente caso). Le condizioni di applicazione del metodo riguardano la stima del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. La stima del valore dell'area è legata alla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e dei relativi prezzi di mercato, la stima del costo di ricostruzione a nuovo impone la conoscenza dei prezzi del mercato degli appalti, la stima dei deprezzamenti maturati riguardano il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione. Quindi, sostanzialmente, il Cost



approach si compone di due elementi, che sono la stima del valore del terreno edificato e il costo di ricostruzione eventualmente deprezzato. Il valore del terreno edificato è il valore di trasformazione calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione (che è, poi, il costo della demolizione). Può essere stimato con il metodo del confronto (MCA) se abbiamo a disposizione dei dati di confronto certi ed attendibili, oppure con il metodo finanziario (Income approach). Il costo di ricostruzione può essere determinato in via sintetico-comparativa e in via analitica. Il procedimento sintetico si basa sul confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili della medesima tipologia e della stessa zona, mentre il procedimento analitico si basa sulla redazione del computo metrico estimativo applicato alla costruzione da valutare. Nel costo si devono considerare gli oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc.), gli oneri fiscali e amministrativi nonché l'utile dell'iniziativa immobiliare. Il computo metrico estimativo stima il costo di costruzione e di intervento attraverso un conteggio analitico fondato sull'analisi dei prezzi unitari di lavorazioni elementari e sul computo metrico estimativo propriamente detto, che provvede ad applicare i prezzi unitari alle quantità delle diverse unità di lavorazione previste dal progetto. Il computo metrico estimativo richiede uno schema contabile per la stima dei costi unitari e totali, che consta dell'inventario, delle schede dei mezzi d'opera dell'analisi dei prezzi unitari e del computo metrico estimativo propriamente detto. L'inventario consiste nella rilevazione documentata del patrimonio dell'impresa, compilato con il fine di valutare le spese generali e le spese d'esercizio dei mezzi d'opera. Gli elementi patrimoniali attivi sono rappresentati dagli immobili, dagli impianti fissi, dai mezzi meccanici, dalle attrezzature, dalle scorte di materiali, ecc. Gli elementi patrimoniali passivi sono costituiti dai debiti. Le schede dei mezzi d'opera provvedono a calcolare il costo unitario di esercizio dei mezzi d'opera per unità di impiego (euro/ora) e riportano le principali caratteristiche del mezzo stesso. L'analisi dei prezzi unitari provvede a valutare il costo unitario di ogni unità di lavorazione. L'unità di lavorazione scompone l'opera o l'intervento per categoria d'opera (scavo, conglomerato, solai, murature, ecc.), per elemento funzionale, per parti dell'edificio, per oggetto tipologico (materiali semilavorati, elementi tecnici, unità tecnologiche), per modulo tipologico, per categorie di spazio (intero alloggio, locali dell'alloggio, ecc.). Gli eventuali deprezzamenti da applicare al costo di ricostruzione sono: - il deterioramento fisico dovuto all'uso e al conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti può essere recuperato con interventi di manutenzione (riparazioni, ripristini, ecc.), mentre per altre parti può esserci la giustificazione economica a non intervenire; - l'obsolescenza funzionale, dovuta alla tipologia ed agli standard costruttivi dell'immobile non più rispondenti alle esigenze del fruitore; - l'obsolescenza economica, dovuta a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio aumento dell'inquinamento, insufficiente livello di domanda, situazione economica generale, ecc. Il deterioramento fisico teoricamente inizia



nel momento in cui il fabbricato è ultimato e tende a persistere nel tempo in funzione all'uso e può essere limitato o almeno stabilizzato. Col trascorrere del tempo si manifesta anche l'obsolescenza funzionale. Ovviamente questi due deprezzamenti per poter incidere sul valore devono incidere come una penalità sul valore stesso dell'immobile. L'obsolescenza economica, invece, può anche influire positivamente sul valore dell'immobile, si pensi ad esempio ad una zona che mano a mano si è urbanizzata ed ha avuto un aumento del livello commerciale. In questo caso si parla di contro-obsolescenza, in quanto incrementa il valore dell'immobile oggetto di stima.

Al fine di semplificare in maniera determinante tale calcolo, l'ordine degli Architetti della provincia di Bari ha realizzato un software denominato Cresme, il quale determina in automatico, in via generale i costi utilizzati in edilizia per la costruzione di manufatti aventi destinazione diversificata. In dettaglio, l'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti e pertanto di rapida consultazione anche indicativa.

Calcolo del costo di costruzione standard (€)			
Costo al metro quadro	1.312,67 €/mq		
Costo complessivo	15.752,00 €		
di cui			Quota
Edilizia	7.934,24 €		50,37%
Strutture	5.619,98 €		35,68%
Impianti elettrici	674,40 €		4,28%
Altri impianti	1.523,38 €		9,67%

L'immobile risulta completo e pronto ad essere utilizzato per la destinazione d'uso per la quale è censito ed urbanisticamente autorizzato. Il valore unitario calcolato ammonta ad **€. 1.312,67** al mq, secondo le caratteristiche, dotazioni e finiture che lo stesso ha palesato in sede di sopralluogo, per un valore complessivo dunque di **€. 15.752,00**.

Il valore così ottenuto andrebbe assoggettato ad un ulteriore deprezzamento.

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

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

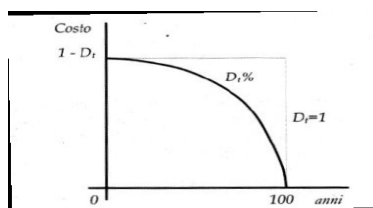


Per un valore residuo nullo o trascurabile ($E=0$), la formula si semplifica nel modo seguente

$$C_t = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

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.

CORREZIONI ALLA STIMA

A parere del CTU, il valore stimato sopraccitato dovrà necessariamente essere ritoccato in relazione alla vetustà dell'unità. 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 (abitazioni, nonché uffici, magazzini e laboratori, all'interno di edifici residenziali), 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).

L'immobile risulta essere stato completato esecutivamente, nel 2007, perciò 18 anni fa e questo, rappresenta il riferimento per la decurtazione da applicarsi.

14	0,86	37	0,74
15	0,85	38	0,735
16	0,845	39	0,73
17	0,84	40	0,725
18	0,835	41	0,72
19	0,83	42	0,715
20	0,825	43	0,71
21	0,82	44	0,705

Secondo quanto riportato nella tabella soprastante, il coefficiente da considerare per l'annata del diciottesimo anno (2007) è 0,835 ed il valore pertanto di stima scenderebbe ad **€. 13.152,92**. Le considerazioni fatte, trovano fondamento e supporto bibliografico con personalizzazione soggettiva nella seguente manualistica: 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; "La rendita catastale delle unità speciali o particolari" di Antonio Iovine,
terza edizione Exeo (con aggiornamento alla L. 208/2015 e L. 205/2017) del
gennaio 2018.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate-Territorio di Padova (ex catasto);
Agenzia delle Entrate (ex Servizio di Pubblicità
Immobiliare) di Este; Agenzia delle Entrate (ex Registro) di
Este; Ufficio tecnico di Este; indagini presso siti web
accreditati per ricerca comparabili (nello specifico portale
Cassa Geometri)

8.4 Adeguamenti e correzioni finali della stima:

€ 1.578,35

Riduzione del valore del 12% per differenza tra oneri
tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia
per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziarie
(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:

VALORE FINALE IMMOBILE EPURATO: €. 13.152,92 - €. 1.578,35

€. 11.574,57

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO

LOTTO 15: €. 11.500,00 (undicimilacinquecento/00)



LOTTO 16

Beni in **Este (Padova)**

Via Degli Artigiani n. 4

Lotto 16 – posto auto coperto n. 45 con accesso da rampa prospiciente la pubblica Via Degli Artigiani

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **LA CERTIFICAZIONE NOTARILE NON RIPORTA ALCUNA MENZIONE IN CAPO ALLA DISCRASIA TRA I BENI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E QUELLI EFFETTIVAMENTE IN CAPO ALLA [REDACTED] (I sub. 84, 86, 97, 77 e 78, indicati nell'atto di pignoramento, risultano essere stati ceduti con atto notarile, in data antecedente all'atto ed alla sua trascrizione).**

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

Posto auto coperto al piano interrato sito ad Este (PD) CAP: 35042, Via degli Artigiani n. 4, a meno di 1 Km dal centro municipale

Quota e tipologia del diritto

*** 1/1 piena proprietà di [REDACTED]**

Identificato al catasto Fabbricati:

*** [REDACTED]**

proprietà per 1/1: **foglio 22, particella 1521, sub. 109**, indirizzo Via degli Artigiani SNC, piano S1, comune Este, Sezione -, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 11, rendita € 17,04. L'unità vanta anche quota di comproprietà sulle parti comuni del plesso polifunzionale a cui appartiene.

Identificato al catasto Terreni:

*** ENTE URBANO**, sezione censuaria -, **foglio 22, particella 1521**, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 2535. Confini: Nord: mapp. 706 – Est e Sud: mapp. 1671 – Ovest: via Zuccherificio; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorge il plesso polifunzionale del quale l'unità fa parte.

Conformità catastale:

Posto auto identificato in loco dal n. 45 che non necessita di alcun aggiornamento.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale.

Area urbanistica: commerciale/direzionale/produttiva a traffico attinente alle attività.

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

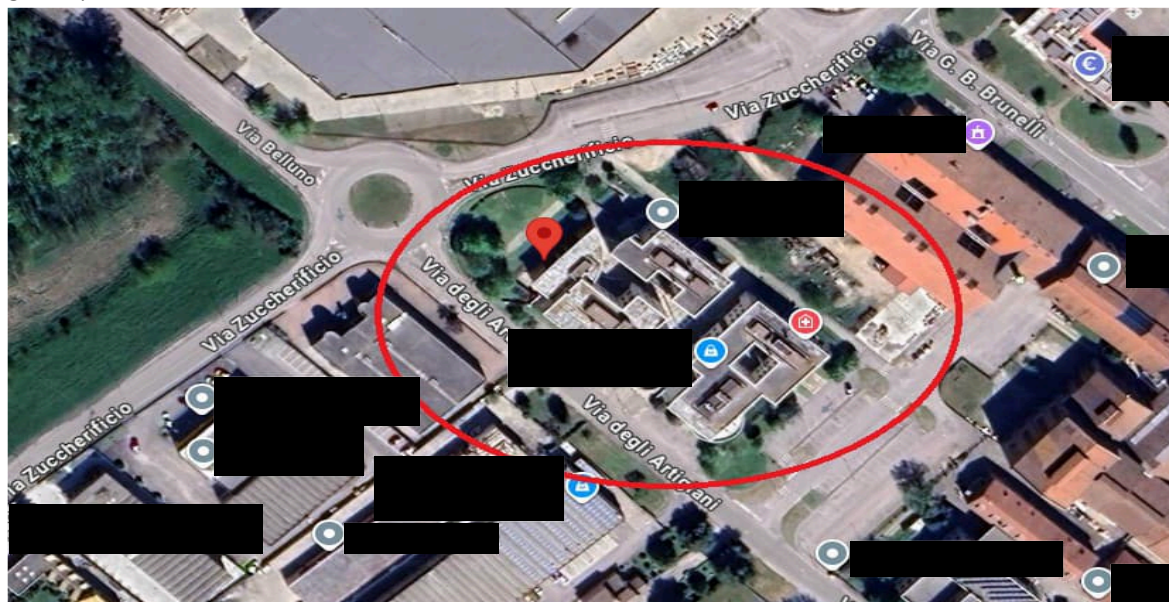
Servizi offerti dalla zona: scuole, chiesa, ambiti sportivi, attività, trasporti pubblici, attività ludiche.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente commerciali, produttive, logistiche ed in generale attinenti al terziario.

Importanti centri limitrofi: Rovigo a 20 Km e Padova a 25 Km.

Attrazioni paesaggistiche: parco dei Colli Euganei (area naturalistica), castello di Este (attrazione turistica).

Principali collegamenti pubblici: autostrada A31 (casello di Noventa Vicentina) a 9 Km.



3. STATO DI POSSESSO:

Trattasi di posto auto identificato col n. 45. L'agenzia delle entrate di Este, ha dichiarato con nota ricevuta il 18.12.2025, l'insussistenza di contratti di locazione per tale lotto.

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:

Non conosciute o non rilevabili



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:

- Iscrizione per ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED], iscritta a Este il 14.06.2022 ai n.ri 3288/483 e relativa a Concessione a garanzia di apertura di credito di cui all'atto del Notaio Cardarelli Sergio rep. 71243 del 27.01.2001. Capitale €. 1.549.371,00, somma iscritta €. 3.098.742,00. Annotazione n. 200 del 21.03.2025 per restrizione di beni.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di UNEP Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo del 22.05.2025 rep. 1297/2025 trascritto a Rovigo in data 27.06.2025 ai nn. 3693/2678.

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 o non conosciute

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visure ipocatastali aggiornate eseguite dallo scrivente ed allegate 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: lo studio di amministrazione del Condominio ha confermato a mezzo mail in data 20.10.2025,



che non vi sono spese scadute insolute in capo alle unità in proprietà [REDACTED], precisando con mail dell'11.12.2025 per relativamente all'esercizio dell'anno 2025, il bilancio preventivo individuale ammonta ad un saldo positivo di €. 2,16 su spesa dovuta di €. 358,63 (si allegano le varie schede fornite dall'amministratore).

Millesimi di proprietà: 0,65 spese generali, 23,80 millesimi di proprietà e 0,00 millesimi manutenzione scale (comunicazione amministratore dell'11.12.2025)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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:

POSTO AUTO COPERTO AL PIANO INTERRATO

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26.10.1999 all'attualità, a seguito di rogito a firma del Dr. Crivellari Francesco di Padova in data 26.10.1999 rep. 181520 e trascritto ad Este il 13.11.1999 ai n.ri 5387/3615. La precedente proprietà era [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: CONCESSIONE EDILIZIA N. 361/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione edificio direzionale e commerciale con albergo di servizio

Rilascio in data 08.10.2001.

Numero pratica: D.I.A. N. 488/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. 361/2000 per modifiche interne e prospettiche.

Note: a seguito delle pratiche C.E. 361/2000 e D.I.A. 488/2002 è stata rilasciata l'Agibilità relativa n. 3363/2003.

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 257/2002

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione edificio di servizio adibito a uffici, negozi ed albergo ad uso ricettivo

Rilascio in data 16.12.2002.

Numero pratica: D.I.A. N. 503/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. 257/2002

Note: è stata rilasciata l'Agibilità n. 3489/2001 alle pratiche C.E. 257/2002 e D.I.A. 503/2004.

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 233/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Variante alla C.E. 257/02 per modifiche interne, forometriche, alla sistemazione esterna e cambio d'uso da albergo a uffici

Rilascio in data 20.10.2006.

Numero pratica: D.I.A. N. 43/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante in corso d'opera al P.C. 233/2005.

Per queste ultime pratiche sono state richieste le relative Agibilità in data 07.02.2007 e 11.07.2007.

7.1 Conformità edilizia:

Posto auto coperto sito nell'interrato.

Posto auto indicato correttamente negli elaborati grafici.

7.2 Conformità urbanistica:

Posto auto coperto nell'interrato

CARTA DELLA TRASFORMABILITA' DEL
COMUNE DI ESTE



- Aree di Urbanizzazione consolidata in ambito produttivo (art. 12.3)

Descrizione: **Posto auto coperto** di cui al punto **A**

Trattasi di posto auto dislocato nell'interrato e raggiungibile mediante una rampa antiscivolo e cancellata automatizzata, imboccabile da un parcheggio laterale ed da Via degli Artigiani. La struttura portante dell'edificio condominiale è in cemento armato tamponata in pannelli prefabbricati. La pavimentazione del posto auto è in cemento armato lisciato con finitura al quarzo. L'altezza in tale piano è di circa ml. 2,55. La superficie è di mq. 11.

Quota e tipologia del diritto

* 1/1 piena proprietà di

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerato il mercato poco attivo in tempi recenti di immobili simili per conformazione e soprattutto superficie, si procede alla stima mediante il metodo del Cost Approach. Il Cost approach è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. 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 presenta la stessa utilità funzionale, quindi 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 base al principio di sostituzione al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. L'impiego del Cost approach è suggerito nella stima di immobili speciali, di beni immobili che hanno un mercato limitato, di aziende agricole e industriali o di porzioni di edifici di maggiore entità, oltre che nel caso di immobili non completi (come nello specifico presente caso). Le condizioni di applicazione del metodo riguardano la stima del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. La stima del valore dell'area è legata alla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e dei relativi prezzi di mercato, la stima del costo di ricostruzione a nuovo impone la conoscenza dei prezzi del mercato degli appalti, la stima dei deprezzamenti maturati riguardano il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione. Quindi, sostanzialmente, il Cost



approach si compone di due elementi, che sono la stima del valore del terreno edificato e il costo di ricostruzione eventualmente deprezzato. Il valore del terreno edificato è il valore di trasformazione calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione (che è, poi, il costo della demolizione). Può essere stimato con il metodo del confronto (MCA) se abbiamo a disposizione dei dati di confronto certi ed attendibili, oppure con il metodo finanziario (Income approach). Il costo di ricostruzione può essere determinato in via sintetico-comparativa e in via analitica. Il procedimento sintetico si basa sul confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili della medesima tipologia e della stessa zona, mentre il procedimento analitico si basa sulla redazione del computo metrico estimativo applicato alla costruzione da valutare. Nel costo si devono considerare gli oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc.), gli oneri fiscali e amministrativi nonché l'utile dell'iniziativa immobiliare. Il computo metrico estimativo stima il costo di costruzione e di intervento attraverso un conteggio analitico fondato sull'analisi dei prezzi unitari di lavorazioni elementari e sul computo metrico estimativo propriamente detto, che provvede ad applicare i prezzi unitari alle quantità delle diverse unità di lavorazione previste dal progetto. Il computo metrico estimativo richiede uno schema contabile per la stima dei costi unitari e totali, che consta dell'inventario, delle schede dei mezzi d'opera dell'analisi dei prezzi unitari e del computo metrico estimativo propriamente detto. L'inventario consiste nella rilevazione documentata del patrimonio dell'impresa, compilato con il fine di valutare le spese generali e le spese d'esercizio dei mezzi d'opera. Gli elementi patrimoniali attivi sono rappresentati dagli immobili, dagli impianti fissi, dai mezzi meccanici, dalle attrezzature, dalle scorte di materiali, ecc. Gli elementi patrimoniali passivi sono costituiti dai debiti. Le schede dei mezzi d'opera provvedono a calcolare il costo unitario di esercizio dei mezzi d'opera per unità di impiego (euro/ora) e riportano le principali caratteristiche del mezzo stesso. L'analisi dei prezzi unitari provvede a valutare il costo unitario di ogni unità di lavorazione. L'unità di lavorazione scompone l'opera o l'intervento per categoria d'opera (scavo, conglomerato, solai, murature, ecc.), per elemento funzionale, per parti dell'edificio, per oggetto tipologico (materiali semilavorati, elementi tecnici, unità tecnologiche), per modulo tipologico, per categorie di spazio (intero alloggio, locali dell'alloggio, ecc.). Gli eventuali deprezzamenti da applicare al costo di ricostruzione sono: - il deterioramento fisico dovuto all'uso e al conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti può essere recuperato con interventi di manutenzione (riparazioni, ripristini, ecc.), mentre per altre parti può esserci la giustificazione economica a non intervenire; - l'obsolescenza funzionale, dovuta alla tipologia ed agli standard costruttivi dell'immobile non più rispondenti alle esigenze del fruitore; - l'obsolescenza economica, dovuta a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio aumento dell'inquinamento, insufficiente livello di domanda, situazione economica generale, ecc. Il deterioramento fisico teoricamente inizia



nel momento in cui il fabbricato è ultimato e tende a persistere nel tempo in funzione all'uso e può essere limitato o almeno stabilizzato. Col trascorrere del tempo si manifesta anche l'obsolescenza funzionale. Ovviamente questi due deprezzamenti per poter incidere sul valore devono incidere come una penalità sul valore stesso dell'immobile. L'obsolescenza economica, invece, può anche influire positivamente sul valore dell'immobile, si pensi ad esempio ad una zona che mano a mano si è urbanizzata ed ha avuto un aumento del livello commerciale. In questo caso si parla di contro-obsolescenza, in quanto incrementa il valore dell'immobile oggetto di stima.

Al fine di semplificare in maniera determinante tale calcolo, l'ordine degli Architetti della provincia di Bari ha realizzato un software denominato Cresme, il quale determina in automatico, in via generale i costi utilizzati in edilizia per la costruzione di manufatti aventi destinazione diversificata. In dettaglio, l'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti e pertanto di rapida consultazione anche indicativa.

Calcolo del costo di costruzione standard (€)			
Costo al metro quadro	1.312,67 €/mq		
Costo complessivo	15.752,00 €		
di cui			Quota
Edilizia	7.934,24 €		50,37%
Strutture	5.619,98 €		35,68%
Impianti elettrici	674,40 €		4,28%
Altri impianti	1.523,38 €		9,67%

L'immobile risulta completo e pronto ad essere utilizzato per la destinazione d'uso per la quale è censito ed urbanisticamente autorizzato. Il valore unitario calcolato ammonta ad **€. 1.312,67** al mq, secondo le caratteristiche, dotazioni e finiture che lo stesso ha palesato in sede di sopralluogo, per un valore complessivo dunque di **€. 15.752,00**.

Il valore così ottenuto andrebbe assoggettato ad un ulteriore deprezzamento.

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

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

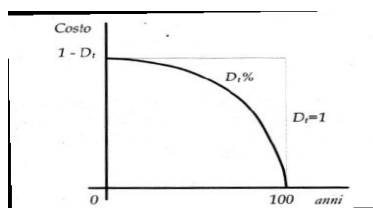


Per un valore residuo nullo o trascurabile ($E=0$), la formula si semplifica nel modo seguente

$$C_t = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

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.

CORREZIONI ALLA STIMA

A parere del CTU, il valore stimato sopraccitato dovrà necessariamente essere ritoccato in relazione alla vetustà dell'unità. 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 (abitazioni, nonché uffici, magazzini e laboratori, all'interno di edifici residenziali), 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).

L'immobile risulta essere stato completato esecutivamente, nel 2007, perciò 18 anni fa e questo, rappresenta il riferimento per la decurtazione da applicarsi.

14	0,86	37	0,74
15	0,85	38	0,735
16	0,845	39	0,73
17	0,84	40	0,725
18	0,835	41	0,72
19	0,83	42	0,715
20	0,825	43	0,71
21	0,82	44	0,705

Secondo quanto riportato nella tabella soprastante, il coefficiente da considerare per l'annata del diciottesimo anno (2007) è 0,835 ed il valore pertanto di stima scenderebbe ad **€. 13.152,92**. Le considerazioni fatte, trovano fondamento e supporto bibliografico con personalizzazione soggettiva nella seguente manualistica: 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; "La rendita catastale delle unità speciali o particolari" di Antonio Iovine,
terza edizione Exeo (con aggiornamento alla L. 208/2015 e L. 205/2017) del
gennaio 2018.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate-Territorio di Padova (ex catasto);
Agenzia delle Entrate (ex Servizio di Pubblicità
Immobiliare) di Este; Agenzia delle Entrate (ex Registro) di
Este; Ufficio tecnico di Este; indagini presso siti web
accreditati per ricerca comparabili (nello specifico portale
Cassa Geometri)

8.4 Adeguamenti e correzioni finali della stima:

€ 1.578,35

Riduzione del valore del 12% per differenza tra oneri
tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia
per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziarie
(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:

VALORE FINALE IMMOBILE EPURATO: €. 13.152,92 - €. 1.578,35

€. 11.574,57

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO

LOTTO 16: €. 11.500,00 (undicimilacinquecento/00)

Data generazione: 08.01.2026

Allegati:

- documentazione ipotecaria aggiornata (visure Conservatoria);



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 84/2025

- documentazione catastale aggiornata (visure, estratto di mappa, planimetrie, ricevute accatastamento DocFa autorizzato);
- documentazione urbanistica;
- richiesta inviata all'Agenzia delle Entrate di Este per contratti ecc.;
- mail dello studio di amministrazione condominiale in relazione alle spese;
- documentazione fotografica;
- prospetto riassuntivo.

L'Esperto alla stima – qualifica REV
Certificato REV n. REV-IT/CNGeGL/2022/33

Geom. Alessandro Finotelli



TEGOVA
The European Group
of Valuers' Associations

