

# Tribunale di Rovigo

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.  
(Avvocato Marco Ripa di Padova)

contro:



N° Gen. Rep. 83/2022

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-12-2022 ore 10:00

- Giudice Delle Esecuzioni: Dottoressa ELISA ROMAGNOLI

- Custode Giudiziario: Dottoressa Nicoletta Mazzagardi di Rovigo

- Ubicazione Immobili: San Pietro Viminario (PD) - Via Cristo Il Strada n. 13.

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

#### Lotto unico

Esperto alla stima: Geom. Roberto Tortello  
**VALUTATORE IMMOBILIARE**  
**CERTIFICATO UNI 11558:2014**  
**N. 0189\_VI;**  
**ISCRIZIONE REGISTRO EUROPEO VALUTATORI**  
**REV-IT/CNGeGL/2021/35.**

Codice fiscale: TRTRRT58M23C967B  
Partita IVA: 00575510292  
Studio in: Via Malipiera n. 49 - Porto Viro (RO)  
Telefono: 0426 631211  
Fax: 0426 631211  
Email: [tortello1tortelloroberto@gmail.com](mailto:tortello1tortelloroberto@gmail.com)  
Pec: [roberto.tortello@geopet.it](mailto:roberto.tortello@geopet.it)



**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali****Bene:** Via Cristo Il Strada 13 - San Pietro Viminario (PD) - 35020**Lotto:** unico**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

- [REDACTED] - proprietà per 1/4 - in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] - proprietà per 1/4 - in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] - proprietà per 1/4 - in regime di separazione dei beni - [REDACTED] - proprietà per 1/4 - in regime di separazione dei beni con [REDACTED] - foglio 3, particella 338, subalterno 6, indirizzo Via Cristo Il Strada 13, piano Terra - 1°, comune San Pietro Viminario, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 10,5, superficie mq 221 (totale escluse aree scoperte mq 219), rendita € 976,10

**Corpo:** B**Categoria:** Magazzino [M]

- [REDACTED] - proprietà per 1/4 - in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] - [REDACTED] - proprietà per 1/4 - in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] - proprietà per 1/4 - in regime di separazione dei beni - [REDACTED] - proprietà per 1/4 - in regime di separazione dei beni con [REDACTED] - foglio 3, particella 338, subalterno 7, indirizzo Via Cristo Il Strada 13, piano Terra - 1°, comune San Pietro Viminario, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 89, rendita € 95,44

**Corpo:** C**Categoria:** Corte o resede [CO]

Bene comune non censibile (cortile portico comune ai sub. 6-7) - Partita speciale A - foglio 3, particella 338, subalterno 3, indirizzo Via Cristo Il Strada 13, piano Terra - 1°, comune San Pietro Viminario, categoria Bene comune non censibile (cortile e portico comune ai sub. 6 e 7)

**2. Stato di possesso****Bene:** Via Cristo Il Strada 13 - San Pietro Viminario (PD) - 35020**Lotto:** unico**Corpo:** A**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari**Corpo:** B**Possesso:** Occupato da [REDACTED]**Corpo:** C**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Via Cristo II Strada 13 - San Pietro Viminario (PD) - 35020

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI locali al piano terra

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI locali al piano terra

**Corpo:** C

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Cristo II Strada 13 - San Pietro Viminario (PD) - 35020

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

**Corpo:** C

**Creditori Iscritti:** AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Cristo II Strada 13 - San Pietro Viminario (PD) - 35020

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** B

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** C

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Cristo II Strada 13 - San Pietro Viminario (PD) - 35020

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Dato non conosciuto

**Corpo:** B

**Misure Penali:** Dato non conosciuto

**Corpo:** C

**Misure Penali:** Dato non conosciuto



**7. Continuità delle trascrizioni**

Bene: Via Cristo Il Strada 13 - San Pietro Viminario (PD) - 35020

Lotto: unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

**8. Prezzo**

Bene: Via Cristo Il Strada 13 - San Pietro Viminario (PD) - 35020

Lotto: unico

Valore complessivo intero: € 162.000,00

**QUESITO**

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 potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi, da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

1. **PROVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio dell'operazioni peritali.
  - a) Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali.
  - b) Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.
  - c) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi 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;
  - d) Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa,



provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

**2. REDIGA** quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima 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 perito, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previste dal contratto;

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

**Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- Domande giudiziali ( precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- Altri pesi o limitazioni d'uso ( es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)

**Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura**

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

**Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

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



perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene ( tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione.

- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali ( es. posti auto comuni, giardino ecc.);

- La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute ( 15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente:

- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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



**Beni in San Pietro Viminario (PD)**  
Via Cristo II Strada 13

**Lotto: UNICO**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Cristo II Strada 13**

**Note:** Appartamento piano terra e primo (particella 338 sub.6), con annesso terreno cortilivo di pertinenza (particella 338 sub.3 - B.C.N.C. - cortile e portico comune ai sub. 6 - 7), e le quote proporzionali indivise sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., e sulla particella 338 sub.1 - B.C.N.C. - cortile comune a tutti i subalterni), facente parte di un complesso immobiliare di piani 2 edificato a blocco, composto da n. 2 appartamenti, ricadente in zona periferica del comune di San Pietro Viminario (PD).

L'appartamento autorizzato e concesso, riportato nella planimetria catastale giacente agli atti, era inizialmente composto al piano terra da: n. 2 porticati esterni - ingresso - anti w.c. - w.c. soggiorno - scala interna - cucina, ed al piano primo da: Corridoio - n. 3 vani letto - n. 3 bagni - antitabagno - N. 2 ripostigli - disbrigo - studio.

Si evidenzia, che in fase di sopralluogo eseguito in loco in data 06/09/2022, alla presenza del custode giudiziario nominato Dottoressa Nicoletta Mazzagardi di Rovigo, si è accertato che tale unità immobiliare è stata oggetto di opere di ristrutturazione edilizia mediante modifiche distributive interne e cambio di destinazione d'uso dei locali ad uso magazzino, per ricavare n. 2 unità immobiliari ad uso residenziale, e precisamente una unità immobiliare posta sul lato Sud/Est, adibita ad abitazione del [REDACTED] ed una unità immobiliare posta sul lato Nord/Est, adibita ad abitazione [REDACTED] opere abusivamente realizzate per le quali necessita presentare richiesta di Permesso di Costruire a sanatoria in conformità al D.P.R. n. 380/01 del 06/06/2001 - art 36.

Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

**Quota e tipologia del diritto:**

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni [REDACTED]

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni con [REDACTED]

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni con [REDACTED]



1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] - proprietà per 1/4 - in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED] - proprietà per 1/4 - in regime di comunione legali dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED] - proprietà per 1/4 - in regime di separazione dei beni - [REDACTED] - proprietà per 1/4 - in regime di separazione dei beni con [REDACTED] - foglio 3, particella 338, subalterno 6, indirizzo Via Cristo Il Strada 13, piano Terra - 1°, comune San Pietro Viminario, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 10,5, superficie mq 221 (totale escluse aree scoperte mq 219), rendita € 976,10.

Derivante da: Superfici di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 10/06/2004 - prof. n. PD0141372.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Quote proporzionali indivise sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 del C.C., e sulla particella 338 sub.1 - B.C.N.C. - cortile comune a tutti i subalterni).

Confini: A Nord: Particella 388 sub. 1- 7 -3 -a Est: Particella 388 sub. 3 e 203 -a Sud: Particella 388 sub. 3 e particella 3 -a Ovest: particella 338 sub. 11-12-13-14.

Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Fabbricato sprovvisto di attestato di prestazione energetica dell'edificio.

Al catasto terreni la particella 338 è censita E.U. di mq 2065.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Unità immobiliare non conforme, in quanto in fase di sopralluogo eseguito in loco in data 06/09/2022, alla presenza del custode giudiziario nominato Dottoressa Nicoletta Mazzagardi di Rovigo, si è accertato che tale unità immobiliare è stata oggetto di opere di ristrutturazione edilizia mediante modifiche distributive interne e cambio di destinazione d'uso dei locali ad uso magazzino, per ricavare n. 2 unità immobiliari ad uso residenziale, e precisamente una unità immobiliare posta sul lato Sud/Est, adibita ad abitazione dei coniugi [REDACTED] ed una unità immobiliare posta sul lato Nord/Est, adibita ad abitazione dei coniugi [REDACTED], opere abusivamente realizzate per le quali necessita presentare richiesta di Permesso di Costruire a sanatoria in conformità al D.P.R. n. 380/01 del 06/06/2001 - art. 36.

Regolarizzabili mediante: Richiesta Permesso di costruire a sanatoria art. 36 del D.P.R. n. 380/01

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche distributive interne e cambio di destinazione d'uso dei locali ad uso magazzino, per ricavare n. 2 unità immobiliari ad uso residenziale, e precisamente una unità immobiliare posta sul lato sud/est adibita ad abitazione dei coniugi [REDACTED] ed una unità immobiliare adibita ad abitazione dei [REDACTED]

Diritti catastali per presentazione DOCFA variazione catastale: € 100,00



Spese tecniche presentazione pratica DOCFA al catasto fabbricati di Padova per variazione catastali e cambio di destinazione d'uso: € 1.200,00

Oneri Totali presunti : € 1.300,00

**Note:** Il futuro aggiudicatario, dovrà presentare a sua cura e spese la pratica DOCFA DI VARIAZIONE CATASTALE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL CATASTO FABBRICATI DI PADOVA.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;**

**note : Unità immobiliare non conforme,** in quanto in fase di sopralluogo eseguito in loco in data 06/09/2022, alla presenza del custode giudiziario nominato Dottoressa Nicoletta Mazzagardi di Rovigo, si è accertato che tale unità immobiliare è stata oggetto di opere di ristrutturazione edilizia mediante modifiche distributive interne e cambio di destinazione d'uso dei locali ad uso magazzino, per ricavare n. 2 unità immobiliari ad uso residenziale, e precisamente una unità immobiliare posta sul lato Sud/Est, adibita ad abitazione dei [REDACTED] ed una unità immobiliare posta sul lato Nord/Est, adibita ad abitazione dei [REDACTED] opere abusivamente realizzate per le quali necessita presentare richiesta di Permesso di Costruire a sanatoria in conformità al D.P.R. n. 380/01 del 06/06/2001 - art. 36.

**Identificativo corpo: B.**

**Magazzino [M] sito in Via Cristo II Strada 13**

**Note:** Locale magazzino piano terra e primo (particella 338 sub.7), e terreno cortilivo di pertinenza (particella 338 sub.3 - B.C.N.C. - cortile e portico comune ai sub. 6-7), e le quote proporzionali indivise sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 del C.C., e sulla particella 338 sub.1 - B.C.N.C. - cortile comune a tutti i subalterni), facente parte di un complesso immobiliare di piani 2 edificato a blocco, composto da n. 2 appartamenti, ricadente in zona periferica del comune di San Pietro Viminario (PD).

**Si evidenzia,** che in fase di sopralluogo eseguito in loco in data 06/09/2022, alla presenza del custode giudiziario nominato Dottoressa Nicoletta Mazzagardi di Rovigo, si è accertato che tali locali al piano terra, risultano adibiti a soggiorno, mentre al piano primo sono stati ricavati un vano letto ed un bagno, opere abusivamente realizzate per le quali necessita presentare richiesta di Permesso di Costruire a sanatoria in conformità al D.P.R. n. 380/01 del 06/06/2001 - art 36.

Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

**Quota e tipologia del diritto:**

**1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni con [REDACTED]

**1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni con [REDACTED]

**1/4 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni con [REDACTED]

**1/4 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni con [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno



**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: - [REDACTED] - proprietà per 1/4 - in regime di comunione legali dei beni con [REDACTED]  
 [REDACTED] - proprietà per 1/4 - in regime di comunione legali dei beni con [REDACTED]  
 [REDACTED] - proprietà per 1/4 - in regime di separazione dei beni - [REDACTED] - proprietà per 1/4 - in regime di separazione dei beni - foglio 3, particella 338, subalterno 7, indirizzo Via Cristo II Strada 13, piano Terra - 1°, comune San Pietro Viminario, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 89, rendita € 95,44.

Derivante da: Superfici di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 12/01/2004 - prot. n. PD0004209.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Quote proporzionali indivise sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 del C.C., e sulla particella 338 sub.1 - B.C.N.C. - cortile comune a tutti i subalterni)

Confini: A Nord: Particella 388 sub. 1-3 e Strada Pubblica Via Cristo II Strada – a Est: Particella 388 sub. 3 e 203 – a Sud: Particella 388 sub. 6 – a Ovest: particella 338 sub. 11-12.  
 Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Fabbricato sprovvisto di attestato di prestazione energetica dell'edificio.  
 Al catasto terreni la particella 338 è censita E.U. di mq 2065.

**Conformità catastale:**

Unità immobiliare non conforme, in quanto in fase di sopralluogo eseguito in loco in data 06/09/2022, alla presenza del custode giudiziario nominato Dottoressa Nicoletta Mazzagardi di Rovigo, si è accertato che tale unità immobiliare è stata oggetto di opere di ristrutturazione edilizia mediante modifiche distributive interne e cambio di destinazione d'uso dei locali ad uso magazzino, per ricavare n. 2 unità immobiliari ad uso residenziale, e precisamente una unità immobiliare posta sul lato Sud/Est, adibita ad abitazione dei [REDACTED] ed una unità immobiliare posta sul lato Nord/Est, adibita ad abitazione dei [REDACTED] opere abusivamente realizzate per le quali necessita presentare richiesta di Permesso di Costruire a sanatoria in conformità al D.P.R. n. 380/01 del 06/06/2001 – art. 36.

**Identificativo corpo: C.**

**Corte o resede [CO] sito in Via Cristo II Strada 13**

Note: Bene comune non censibile / cortile e portico comune ai sub. 6-7).

Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

**Quota e tipologia del diritto**

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni con [REDACTED]



1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni con [REDACTED]

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni con [REDACTED]

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni con [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Bene comune non censibile (cortile e portico comune ai sub. 6-7) - Partita speciale A, foglio 3, particella 338, subalterno 3, indirizzo Via Cristo II Strada 13, piano Terra - 1°, comune San Pietro Viminario, categoria Bene comune non censibile (cortile e portico comune ai sub. 6 e 7)

Derivante da: Superfici di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 12/01/2004 - prot. n. PD0004209.

Confini: A Nord: Particella 388 sub. 1 – a Est: Particella 388 sub. 3 – a Sud: Particella 3 – a Ovest: particella 338 sub. 11-12-13-14.  
Salvo più precisi e attuali.

**Note:** Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Fabbricato sprovvisto di attestato di prestazione energetica dell'edificio.

Al catasto terreni la particella 338 è censita E.U. di mq 2065.

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

Appartamento piano terra e primo (particella 338 sub.6), con annesso locale magazzino piano terra e primo (particella 338 sub.7), e terreno cortilivo di pertinenza (particella 338 sub.3 - B.C.N.C. - cortile e portico comune ai sub. 6- 7), e le quote proporzionali indivise sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 del C.C., e sulla particella 338 sub.1 - B.C.N.C. - cortile comune a tutti i subalterni), facente parte di un complesso immobiliare di piani 2 edificato a blocco, composto da n. 2 appartamenti, ricadente in zona periferica del comune di San Pietro Viminario (PD).

**Si evidenzia,** che in fase di sopralluogo eseguito in loco in data 06/09/2022, alla presenza del custode giudiziario nominato Dottoressa Nicoletta Mazzagardi di Rovigo, si è accertato che tale unità immobiliare è stata oggetto di opere di ristrutturazione edilizia mediante modifiche distributive interne e cambio di destinazione d'uso dei locali ad uso magazzino, per ricavare n. 2 unità immobiliari ad uso residenziale, e precisamente una unità immobiliare posta sul lato Sud/Est, adibita ad abitazione dei [REDACTED] ed una unità immobiliare posta sul lato Nord/Est, adibita ad abitazione dei [REDACTED] opere abusivamente realizzate per le quali necessita presentare richiesta di Permesso di Costruire a sanatoria in conformità al D.P.R. n. 380/01 del 06/06/2021 – art. 36.

Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione



**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Fermata autobus (Buone), Poste e telecomunicazioni (Buone), Farmacia (Buone), Scuole (Buone)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Comune di Padova a Km 25.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Regionale dei Colli Euganei .

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus km 0,7

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in San Pietro Viminario (PD), Via Cristo II Strada 13**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Immobili attualmente occupato dai debitori e dai loro familiari, ma da ritenersi libero alla data del decreto di trasferimento del Tribunale.

**Identificativo corpo: B**

**Magazzino [M] sito in San Pietro Viminario (PD), Via Cristo II Strada 13**

**Occupato da** [REDACTED]

Note: Immobili attualmente occupato dai debitori e dai loro familiari, ma da ritenersi libero alla data del decreto di trasferimento del Tribunale.

**Identificativo corpo: C**

**Corte o resede [CO] sito in San Pietro Viminario (PD), Via Cristo II Strada 13**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Immobili attualmente occupato dai debitori e dai loro familiari, ma da ritenersi libero alla data del decreto di trasferimento del Tribunale.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

- A favore del fondo identificato al foglio 3 mappale 87-10-192-190-200 superficie (mq) 2065. A rogito di Notaio Gianluigi Giavi di Padova in data - rep. n. 28725, registrato a Padova in data 30/07/0089 ai nn. 30734 /2 ;

Vincolo di destinazione d'uso del Notaio Gianluigi Giavi di Padova ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 24 del 05/03/1985, per rilascio Concessione Edilizia per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato rurale in zona agricola ai sensi degli artt. 4 - 6 - 7. della della Legge Regionale n. 24 del 05/03/1985, presentata [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C**

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*



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

**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di della Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per azioni - sede Vicenza, contro [REDACTED]

Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia mutuo fondiario ;  
 Importo ipoteca: € 590.000,00; Importo capitale: € 295.000,00 ;

A rogito di Notaio Basile Federico di Selvazzano Dentro (PD) in data 20/12/2007 ai nn. 19230/3712; Iscritto/trascritto a Este (PD) in data 03/01/2008 ai nn. 49/15 ;

**Note:** Ipoteca volontaria a garanzia mutuo fondiario a favore della Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per azioni - sede Vicenza, conto [REDACTED]

[REDACTED], che colpisce la quote di 1/4 di proprietà ad essi spettante, sugli immobili siti in comune di San Pietro Viminario (PD) - via Cristo Il Strada , ed identificati al catasto fabbricati al foglio 3 - particella 338 sub. 6 - abitazione in villini, e la particella 338 sub. 3 (B.C.N.C. - cortile e portico comune ai sub. 6- 7).

Durata anni 25

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-C**

- Ipoteca legale attiva contro [REDACTED]

Derivante da: Ipoteca legale ai sensi art. 77 del DPR 602/73;  
 Importo ipoteca: € 22.736,90; Importo capitale: € 11.368,45;

A rogito di EQUITALIA POLIS s.p.a. - sede Napoli in data 20/05/2009 - rep. n. 114456/77; Iscritto/trascritto a Este (PD) in data 01/06/2009 ai nn. 3184/666;

**Note:** Ipoteca legale a favore di Equitalia Polis S.P.A. sede Napoli, conto [REDACTED]

[REDACTED] che colpisce la quote di 1/4 di proprietà ad esso spettante, sugli immobili siti in comune di San Pietro Viminario (PD) - via Cristo Il Strada , ed identificati al catasto fabbricati al foglio 3 - particella 338 sub. 6 - abitazione in villini, e la particella 338 sub. 7 - magazzino e locali di deposito.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-B**

- Ipoteca Amministrativa/Riscossione attiva contro [REDACTED]

Derivante da: Ipoteca Con. Amministrativa/Riscossione ;  
 Importo ipoteca: € 43.747,96; Importo capitale: € 21.873,98 ;

A rogito di EQUITALIA NORD S.P.A. - sede Milano in data 13/04/2016 - Rep. n. 1080/7716; Iscritto/trascritto a Este (PD) in data 20/04/2016 ai nn. 1849/290;

**Note:** Ipoteca Amministrativa a favore di Equitalia Nord S.P.A. sede Milano, conto [REDACTED]

[REDACTED] che colpisce la quote di 1/4 di proprietà ad esso spettante, sugli immobili siti in comune di San Pietro Viminario (PD) - via Cristo Il Strada , ed identificati al catasto fabbricati al foglio 3 - particella 338 sub. 6 - abitazione in villini, e la particella 338 sub. 7 - magazzino e locali di deposito.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca legale attiva contro [REDACTED]

Derivante da: Ipoteca legale ai sensi art. 77 del DPR 602/73 ;  
 Importo ipoteca: € 59.234,94; Importo capitale: € 29.617,47 ;

A rogito di EQUITALIA NORD S.P.A. - sede Milano in data 12/03/2015 ai nn. 695/7715; Iscritto/trascritto a Este (PD) in data 16/03/2015 - Rep. n. 1104/136 ;

**Note:** Ipoteca legale a favore di Equitalia Nord S.P.A. sede Milano, conto [REDACTED]

[REDACTED] che colpisce la quote di 1/4 di proprietà ad esso spettante, sugli immobili siti in comune di San Pietro Viminario (PD) - via Cristo Il Strada , ed identificati al catasto fabbricati al foglio 3 - particella 338 sub. 6 - abitazione in villini, e la particella 338 sub. 7 - magazzino e locali di deposito.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**



- Ipoteca Amministrativa/Riscossione attiva contro [REDACTED] Derivante da: Ipoteca Con. Amministrativa/Riscossione ;  
 Importo ipoteca: € 88.229,00; Importo capitale: € 44.114,50 ;  
 A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione - sede in Roma in data 11/10/2018 – rep. n. 2397/7718; Iscritto/trascritto a Este (PD) in data 15/10/2018 ai nn. 5449/772 ;  
 Note: Ipoteca Amministrativa a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione - sede in Roma - conto [REDACTED], che colpisce la quote di 1/4 di proprietà ad essa spettante, sugli immobili siti in comune di San Pietro Viminario (PD) - via Cristo II Strada , ed identificati al catasto fabbricati al foglio 3 - particella 338 sub. 6 - abitazione in villini, e la particella 338 sub. 7 - magazzino e locali di deposito.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A- B**

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED]  
 Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili ;  
 A rogito di Tribunale di Rovigo in data 29/03/2022 – Rep. n. 661, iscritto/trascritto a Este (PD) in data 19/04/2022 ai nn. 2192/1467;  
 Verbale di pignoramento immobili a favore di ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. - Sede Napoli / conto [REDACTED]  
 [REDACTED] che colpisce la quote di 1/4 di proprietà ad essi spettanti, sugli immobili siti in comune di San Pietro Viminario (PD) – via Cristo II Strada , ed identificati al catasto fabbricati al foglio 3 - particella 338 sub. 6 - abitazione in villini, particella 338 sub. 7 - magazzino e locali di deposito , e particella 338 sub. 3 - B.C.N.C. ( corte e portico comune ai sub. 6-7).  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A-B- C**

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna*

**4.3 Misure Penali: Dato non conosciuto**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in San Pietro Viminario (PD), Via Cristo II Strada 13**

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

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

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

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili : Si al piano terra**

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

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

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

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**



**Identificativo corpo: B**

Magazzino [M] sito in San Pietro Viminario (PD), Via Cristo Il Strada 13

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili : Si al piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**Identificativo corpo: C**

Corte o resede [CO] sito in San Pietro Viminario (PD), Via Cristo Il Strada 13

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1- Precedenti proprietari:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - proprietà per 1/1 proprietario ante ventennio al 03/10/2003.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gianluigi Giavi di Padova, in data 11/06/1997, ai nn.; trascritto a Este (PD), in data 13/06/1997, ai nn. /2074.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - proprietà per 1/4 - in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/4 - in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/4 - in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/4 - in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] (Proprietari dal 03/10/2003 al 07/06/2019).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gianluigi Giavi di Padova, in data 03/10/2003 - Rep. n. 31175/7613; trascritto a Este (PD), in data 22/10/2003, ai nn. 6637/4366.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C**



**6.2- Attuali proprietari:**

**Titolare/Proprietario:** - [REDACTED] - proprietà per 1/4 - in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]  
 [REDACTED] - proprietà per 1/4 - in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]  
 [REDACTED] - proprietà per 1/4 - in regime di separazione legale dei beni con [REDACTED] - proprietà per 1/4 - in regime di separazione legale dei beni con [REDACTED] (Proprietari dal 07/06/2019 ad oggi attuali proprietari).

In forza di atto di Separazione Legale dei beni, a rogito di Notaio Righetto Daria di Padova, in data 07/06/2019 – Rep. n. 9963; Registrato a Padova (PD), in data 26/06/2019, al nn. 20913 – Serie 1T.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A – B - C.**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Cristo II Strada 13**

**Numero pratica: Concessione Edilizia n. 35/99 e successive varianti.**

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica: Concessione Edilizia**

Per lavori: Demolizione e ricostruzione du fabbricato rurale in zona agricola ai sensi degli art. 4 - 6 - 7 della L.R. 24/85

**Oggetto: nuova costruzione**

Presentazione in data 21/04/1999 al n. di prot. 1829

Rilascio in data 02/11/1999 al n. di prot. 1829

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

NOTE: Agibilità del 15/01/2004 e del 12/08/2004

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Cristo II Strada 13**

**Numero pratica: DIA n. 32/2004 e successive varianti.**

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica: Denuncia di inizio attività - art. 22 - 23 D.P.R. 06/06/2001 n. 380**

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. n. 35 del 02/11/1999 e C.E n. C2003040 del 17/07/2003

**Oggetto: variante**

Presentazione in data 28/04/2004 al n. di prot. 2668

NOTE: Agibilità del 15/01/2004 e del 12/08/2004

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Cristo II Strada 13**

**Numero pratica: DIA n. 64/2003 e successive varianti.**

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica: Denuncia di inizio attività - art. 22 - 23 D.P.R. 06/06/2001 n. 380**

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. n. 35 del 02/11/1999 e C.E n. C2003040 del 17/07/2003

**Oggetto: variante**

Presentazione in data 13/08/2003 al n. di prot. 4064

NOTE: Agibilità del 15/01/2004 e del 12/08/2004

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Cristo II Strada 13**

**Numero pratica: SCIA n. 145/2012 e successive varianti.**

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica: Scia a Sanatoria ai sensi art. 36 comma 1 D.PR. 380/01.**



Per lavori: Scia a sanatoria per demolizione corpo di fabbrica residenziale ad uso accessorio ai sensi art. 36 - comma 1 del D.P.R. 380/01

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/12/2012 al n. di prot. 0006826

NOTE: Agibilità del 15/01/2004 e del 12/08/2004

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Cristo II Strada 13**

**Numero pratica: Permesso di costruire n. 135/2013**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: ampliamento per la realizzazione corpo di fabbrica ad uso accessorio staccato ai sensi L.R. 13/2011- Piano Casa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/11/2013 al n. di prot. 0005897

Rilascio in data 10/02/2014 al n. di prot. 0005897

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Cristo II Strada 13/A**

**Numero pratica: Richiesta certificato di Agibilità**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: ampliamento per la realizzazione corpo di fabbrica ad uso accessorio staccato ai sensi L.R. 13/2011- Piano Casa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/04/2015 al n. di prot. 0001450

Rilascio in data 01/04/2015 al n. di prot. 0001450

NOTE: Agibilità locale ad uso accessorio staccato n. 135/2014

Dati precedenti relativi ai corpi: Altra unità immobiliare non oggetto della presente esecuzione forzata.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione in villini [A7]**

#### Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In fase di sopralluogo eseguito in loco in data 06/09/2022, alla presenza del custode giudiziario nominato Dottorssa Nicoletta Mazzagardi di Rovigo, si è accertato che tale unità immobiliare è stata oggetto di opere di ristrutturazione edilizia mediante modifiche distributive interne e cambio di destinazione d'uso dei locali ad uso magazzino, per ricavare n. 2 unità immobiliari ad uso residenziale, e precisamente una unità immobiliare posta sul lato Sud/Est, adibita ad abitazione [REDACTED]

[REDACTED] ed una unità immobiliare posta sul lato Nord/Est, adibita ad abitazione [REDACTED] opere abusivamente realizzate per le quali necessita presentare richiesta di Permesso di Costruire a sanatoria in conformità al D.P.R. n. 380/01 del 06/06/2001 – art. 36.

Regolarizzabili mediante: Richiesta Permesso di costruire a sanatoria art 36 del D.P.R. n. 380/01

Descrizione delle opere da sanare: Opere di ristrutturazione edilizia mediante modifiche distributive interne e cambio di destinazione d'uso dei locali ad uso magazzino, per ricavare n. 2 unità immobiliari ad uso residenziale, e precisamente una unità immobiliare posta sul lato sud/est adibita ad abitazione dei [REDACTED] ed una unità immobiliare adibita ad abitazione [REDACTED]

Competenze per richiesta Permesso di costruire a sanatoria art 36 del D.P.R. n. 380/01; costo presunto € 5.000,00.

Importo oneri e costo di costruzione richiesta Permesso di Costruire a Sanatoria : costo presunto € 15.000,00 salvo diversa quantificazione da parte dell' Ufficio Tecnico Comunale.

Oneri Totali presunti : € 20.000,00



**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;****note: Unità immobiliare non conforme,**

In quanto in fase di sopralluogo eseguito in loco in data 06/09/2022, alla presenza del custode giudiziario nominato Dottoressa Nicoletta Mazzagardi di Rovigo, si è accertato che tale unità immobiliare è stata oggetto di opere di ristrutturazione edilizia mediante modifiche distributive interne e cambio di destinazione d'uso dei locali ad uso magazzino, per ricavare n. 2 unità immobiliari ad uso residenziale, e precisamente una unità immobiliare posta sul lato Sud/Est, adibita ad abitazione dei [REDACTED] ed una unità immobiliare posta sul lato Nord/Est, adibita ad abitazione dei [REDACTED], opere abusivamente realizzate per le quali necessita presentare richiesta di Permesso di Costruire a sanatoria in conformità al D.P.R. n. 380/01 del 06/06/2001 – art. 36.

**Note :** Il futuro aggiudicatario, dovrà presentare a sua cura e spese richiesta di Permesso di Costruire a sanatoria in conformità al D.P.R. n. 380/01 del 06/06/2001 – art. 36.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A – B****Magazzino [M]****Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

In fase di sopralluogo eseguito in loco in data 06/09/2022, alla presenza del custode giudiziario nominato Dottoressa Nicoletta Mazzagardi di Rovigo, si è accertato che tale unità immobiliare è stata oggetto di opere di ristrutturazione edilizia mediante modifiche distributive interne e cambio di destinazione d'uso dei locali ad uso magazzino, per ricavare n. 2 unità immobiliari ad uso residenziale, e precisamente una unità immobiliare posta sul lato Sud/Est, adibita ad abitazione dei [REDACTED] ed una unità immobiliare posta sul lato Nord/Est, adibita ad abitazione dei [REDACTED], opere abusivamente realizzate per le quali necessita presentare richiesta di Permesso di Costruire a sanatoria in conformità al D.P.R. n. 380/01 del 06/06/2001 – art. 36.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;****note: Unità immobiliare non conforme.**

**Note :** Il futuro aggiudicatario, dovrà presentare a sua cura e spese richiesta di Permesso di Costruire a sanatoria in conformità al D.P.R. n. 380/01 del 06/06/2001 – art. 36.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****Corte o resede [CO]****Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

in fase di sopralluogo eseguito in loco in data 06/09/2022, alla presenza del custode giudiziario nominato Dottoressa Nicoletta Mazzagardi di Rovigo, si è accertato che su tale area comune sono state realizzate n. 2 tettoie in legno, precisamente una tettoia avente dimensione ml 5,30 x ml 6,00 posizionata a Sud del complesso immobiliare, e l'altra tettoia in legno avente dimensioni di ml 2,80 x ml 11,00, posizionata sul lato Est del complesso immobiliare. Opere non sanabili per i quali è prevista la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, a cura e spese del futuro aggiudicatario.

Regolarizzabili mediante: Opere non sanabili da demolire

Descrizione delle opere da sanare: demolizione delle due tettoie in legno abusivamente edificate

Spese di demolizione n. 2 tettoie in legno : € 2.000,00

Oneri Total presunti : € 2.000,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;****note: Unità immobiliare non conforme.**

Opere non sanabili per le quali è prevista la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, a cura e spese del futuro aggiudicatario.



**Note:** Il futuro aggiudicatario, dovrà provvedere a sua cura e spese alla demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, delle due tettoie in legno abusivamente edificate una sul lato Sud, e l'altra sul lato Est del complesso immobiliare.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona Agricola E2 di primaria importanza per la funzione produttiva
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;**

**note: Non Conforme.**

In fase di sopralluogo eseguito in loco in data 06/09/2022, alla presenza del custode giudiziario nominato Dottoressa Nicoletta Mazzagardi di Rovigo, si è accertato che tale unità immobiliare è stata oggetto di opere di ristrutturazione edilizia mediante modifiche distributive interne e cambio di destinazione d'uso dei locali ad uso magazzino, per ricavare n. 2 unità immobiliari ad uso residenziale, e precisamente una unità immobiliare posta sul lato Sud/Est adibita ad abitazione dei [REDACTED] ed una unità immobiliare posta sul lato Nord/Est, adibita ad abitazione [REDACTED] opere abusivamente realizzate per le quali necessita presentare richiesta di Permesso di Costruire a sanatoria in conformità al D.P.R. n. 380/01 del 06/06/2001 – art. 36.

**Note :** Il futuro aggiudicatario, dovrà presentare a sua cura e spese richiesta di Permesso di Costruire a sanatoria in conformità al D.P.R. n. 380/01 del 06/06/2021 – art. 36.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### Magazzino [M]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona Agricola E2 di primaria importanza per la funzione produttiva
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;**

**note: Non Conforme.**



In fase di sopralluogo eseguito in loco in data 06/09/2022, alla presenza del custode giudiziario nominato Dottoressa Nicoletta Mazzagardi di Rovigo, si è accertato che tale unità immobiliare è stata oggetto di opere di ristrutturazione edilizia mediante modifiche distributive interne e cambio di destinazione d'uso dei locali ad uso magazzino, per ricavare n. 2 unità immobiliari ad uso residenziale, e precisamente una unità immobiliare posta sul lato sud/est adibita ad abitazione dei [REDACTED] ed una unità immobiliare adibita ad abitazione dei [REDACTED]. Opere abusivamente realizzate per le quali necessita presentare richiesta di Permesso di Costruire a sanatoria in conformità al D.P.R. n. 380/01 del 06/06/2001 - art. 36.

**Note:** Il futuro aggiudicatario, dovrà presentare a sua cura e spese richiesta di Permesso di Costruire a sanatoria in conformità al D.P.R. n. 380/01 del 06/06/2001 - art. 36.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

#### Corte o resede [CO]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona Agricola E2 di primaria importanza per la funzione produttiva
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

#### Note sulla conformità:

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;**

**note: Non Conforme.**

In fase di sopralluogo eseguito in loco in data 06/09/2022, alla presenza del custode giudiziario nominato Dottoressa Nicoletta Mazzagardi di Rovigo, si è accertato che su tale area comune sono state realizzate n. 2 tettoie in legno, precisamente una tettoia avente dimensione ml 5,30 x ml 6,00 posizionata a Sud del complesso immobiliare, e l'altra tettoia in legno avente dimensioni di ml 2,80 x ml 11,00, posizionata sul lato Est del complesso immobiliare.

**Note:** Opere non sanabili per le quali è prevista la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, a cura e spese del futuro aggiudicatario.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C

#### Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto A

Appartamento piano terra e primo (particella 338 sub.6), con annesso terreno cortilivo di pertinenza (particella 338 sub.3 - B.C.N.C. - cortile e portico comune ai sub. 6-7), e le quote proporzionali indivise sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 del C.C., e sulla particella 338 sub.1 - B.C.N.C. - cortile comune a tutti i subalterni), facente parte di un complesso immobiliare di piani 2 edificato a blocco, composto da n. 2 appartamenti, ricadente in zona periferica del comune di San Pietro Viminario (PD).

L'appartamento autorizzato e concessionato, riportato nella planimetria catastale giacente agli atti, era inizialmente composto al piano terra da: n. 2 porticati esterni - ingresso - anti w.c. - w.c. soggiorno - scala interna - cucina, ed al piano primo da: Corridoio - n. 3 vani letto - n. 3 bagni - antibagno - N. 2 ripostigli - disbrigo - studio.





Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>serramenti in P.V.C. e vetro</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>Cotto fiorentino</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Pavimentazione in cotto fiorentino al piano terra, e parquet in legno al piano primo; eccetto i bagni forniti di pavimentazione in ceramica.
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Scala rivestita in marmo nell'appartamento [REDACTED] e rivestita in legno nell'appartamento dei [REDACTED]
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da collaudare</b>



Termico

tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: impianto di riscaldamento a pavimento condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Riferito limitatamente a: Sono presenti n. 2 caldaie murali autonome, una al servizio della

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2004
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Complesso immobiliare completamente recintato su tutti i lati.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione delle superfici è avvenuta uniformandosi agli orientamento correnti, assumendo le indicazioni riportate nell'edizione 2011 "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, recepite nella edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e quindi tradotte nel "Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. Pertanto, la determinazione della superfici commerciali, previo rilievo di ciascuna delle unità immobiliari, è avvenuta con i criteri di seguito elencati: a) - L'area dell'unità immobiliare comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 per quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25; b) - Le superfici accessorie sono state rilevate per destinazione e pesata secondo i seguenti specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35% - balconi con vista, 30% - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35% - Locali accessori abitabili all'interno del fabbricato principale, 60% - Locali accessori al fabbricato principale, 35% - autorimessa/garage, 50% - posto auto coperto, 30% - terreno ad uso esclusivo, 10% - terreno in comproprietà, 5% La superficie indicata è quella esterna lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Porticato Esterno P.T.	superf. esterna lorda	19,80	0,35	6,93
Porticato Esterno P.T.	superf. esterna lorda	6,72	0,35	2,35
Ingresso P.T.	superf. esterna lorda	18,62	1,00	18,62



Anti w.c. P.T.	superf. esterna lorda	1,80	1,00	1,80
W.C. P.T.	superf. esterna lorda	4,32	1,00	4,32
Soggiorno P.T.	superf. esterna lorda	27,20	1,00	27,20
Scala interna P.T.	superf. esterna lorda	9,60	1,00	9,60
Cucina P.T.	superf. esterna lorda	25,00	1,00	25,00
Corridoio P.1°	superf. esterna lorda	11,32	1,00	11,32
Ripostiglio P.1°	superf. esterna lorda	6,20	1,00	6,20
Letto P.1°	superf. esterna lorda	19,00	1,00	19,00
Ripostiglio P.1°	superf. esterna lorda	4,60	1,00	4,60
Bagno P.1°	superf. esterna lorda	7,50	1,00	7,50
Disimpegno P.1°	superf. esterna lorda	13,00	1,00	13,00
Letto P.1°	superf. esterna lorda	17,50	1,00	17,50
Studio P.1°	superf. esterna lorda	13,30	1,00	13,30
Anti bagno P.1°	superf. esterna lorda	3,00	1,00	3,00
Bagno P.1°	superf. esterna lorda	5,50	1,00	5,50
Letto P.1°	superf. esterna lorda	17,50	1,00	17,50
Bagno P.1°	superf. esterna lorda	7,84	1,00	7,84
		<b>239,32</b>		<b>222,08</b>

### Descrizione: **Magazzino [M]** di cui al punto B.

Locale magazzino piano terra e primo (particella 338 sub.7), e terreno cortilivo di pertinenza (particella 338 sub.3 - B.C.N.C. - cortile e portico comune ai sub. 6- 7), e le quote proporzionali indivise sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 del C.C., e sulla particella 338 sub.1 - B.C.N.C. - cortile comune a tutti i subalterni), facente parte di un complesso immobiliare di piani 2 edificato a blocco, composto da n. 2 appartamenti, ricadente in zona periferica del comune di San Pietro Viminario (PD).

**Si evidenzia**, che in fase di sopralluogo eseguito in loco in data 06/09/2022, alla presenza del custode giudiziario nominato Dottorssa Nicoletta Mazzagardi di Rovigo, si è accertato che tali locali al piano terra, risultano adibiti a soggiorno, mentre al piano primo sono stati ricavati un vano letto ed un bagno, opere abusivamente realizzate per le quali necessita presentare richiesta di Permesso di Costruire a sanatoria in conformità al D.P.R. n. 380/01 del 06/06/2001 - art. 36.

Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni con [REDACTED]

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni con [REDACTED]

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni con [REDACTED]

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni con [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **89,00**

E' posto al piano: Terra e primo



L'edificio è stato costruito nel: ante il 01/09/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13; ha un'altezza utile interna di circa m. Piano terra H = ml 2,70 - Piano Primo H = ml 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Discreto stato di manutenzione e conservazione

#### **Caratteristiche descrittive:**

#### **Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **laterizio e c.a.** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **serramenti in P.V.C. e vetro** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **Cotto fiorentino** condizioni: **sufficienti**  
Note: Pavimentazione in cotto fiorentino al piano terra, ed in parquet in legno al piano primo, eccetto i bagni aventi pavimentazione in ceramica.

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **Portone in P.V.C.** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **legno** condizioni: **sufficienti**

#### **Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**



Idrico:

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Termico:

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **impianto di riscaldamento a pavimento** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto di riscaldamento a pavimento
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione delle superfici è avvenuta uniformandosi agli orientamento correnti, assumendo le indicazioni riportate nell'edizione 2011 "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, recepite nella edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e quindi tradotte nel "Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. Pertanto, la determinazione della superfici commerciali, previo rilievo di ciascuna delle unità immobiliari, è avvenuta con i criteri di seguito elencati: a) - L'area dell'unità immobiliare comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 per quelle interne a confine con altre proprietà o locali con-



miniali, sino ad uno spessore di cm 25; b) - Le superfici accessorie sono state rilevate per destinazione e pesata secondo i seguenti specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35% - balconi con vista, 30% - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35% - Locali accessori abitabili all'interno del fabbricato principale, 60% - Locali accessori al fabbricato principale, 35% - autorimessa/garage, 50% - posto auto coperto, 30% - terreno ad uso esclusivo, 10% - terreno in comproprietà, 5% La superficie indicata è quella esterna lorda

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito P.T. - (oravano soggiorno)	superf. esterna lorda	32,00	1,00	32,00
Scala interna P.T.	superf. esterna lorda	8,50	1,00	8,50
Magazzino P.1° - (oravano letto e bagno)	superf. esterna lorda	48,50	1,00	48,50
		<b>89,00</b>		<b>89,00</b>

#### Descrizione: **Corte o resede [CO]** di cui al punto C

Bene comune non censibile - corte e porticato comune ai sub. 6-7.  
Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni con [REDACTED]

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni con [REDACTED]

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni con [REDACTED]

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni con [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **0,00**

E' posto al piano: Terra

Stato di manutenzione generale: discreto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
B.C.N.C. corte e portico comune ai sub. 6-7	superf. esterna lorda	0,00	1,00	0,00
		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>



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

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

La determinazione del più probabile valore di mercato avviene applicando il metodo di stima sintetico comparativo, basato sui valori unitari assegnati per recenti compravendite immobiliari di immobili simili e/o similari per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, valore riferito alle superfici lorde commerciali dei locali (superficie ragguagliata applicando i relativi coefficienti per i locali accessori ed il terreno di pertinenza), comprensivo del valore del sedime del fabbricato e della quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni e sull'area di pertinenza dell'intero edificio, nel mediocre stato di manutenzione e di conservazione in cui attualmente si trova ogni singola unità immobiliare da stimare.

Dalla risultanza dei dati rilevati, applicando il metodo estimativo M.C.A. (metodo comparativo di mercato), per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato in zona e zone limitrofe, e tenuto conto dell'andamento negativo del mercato immobiliare, dovuto alla grave crisi economica - finanziaria derivante dalla pandemia causata dal COVID-19, e dallo stato attuale di crisi economica ed inflazione dovuta alla guerra che interessa l'Europa, si può assumere un parametro unitario per l'appartamento pari ad € 700,00/mq.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Padova;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este;

Uffici del registro di Este;

Ufficio tecnico di San Pietro Viminario;

Agenzie Immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: San Pietro Viminario e comuni limitrofi;

Altre fonti di informazione: Operatori del settore immobiliare presenti in zona.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 155.456,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Porticato Esterno P.T.	6,93	€ 700,00	€ 4.851,00
Porticato Esterno P.T.	2,35	€ 700,00	€ 1.645,00
Ingresso P.T.	18,62	€ 700,00	€ 13.034,00
Anti w.c. P.T.	1,80	€ 700,00	€ 1.260,00
W.C. P.T.	4,32	€ 700,00	€ 3.024,00
Soggiorno P.T.	27,20	€ 700,00	€ 19.040,00
Scala interna P.T.	9,60	€ 700,00	€ 6.720,00
Cucina P.T.	25,00	€ 700,00	€ 17.500,00
Corridoio P.1°	11,32	€ 700,00	€ 7.924,00
Ripostiglio P.1°	6,20	€ 700,00	€ 4.340,00
Letto P.1°	19,00	€ 700,00	€ 13.300,00
Ripostiglio P.1°	4,60	€ 700,00	€ 3.220,00
Bagno P.1°	7,50	€ 700,00	€ 5.250,00
Disimpegno P.1°	13,00	€ 700,00	€ 9.100,00
Letto P.1°	17,50	€ 700,00	€ 12.250,00



Studio P.1°	13,30	€ 700,00	€ 9.310,00
Anti bagno P.1°	3,00	€ 700,00	€ 2.100,00
Bagno P.1°	5,50	€ 700,00	€ 3.850,00
Letto P.1°	17,50	€ 700,00	€ 12.250,00
Bagno P.1°	7,84	€ 700,00	€ 5.488,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 155.456,00
Valore corpo			€ 155.456,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 155.456,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 155.456,00

**B. Magazzino [M]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.300,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Deposito P.T. - (ora vano soggiorno)	32,00	€ 700,00	€ 22.400,00
Scala interna P.T.	8,50	€ 700,00	€ 5.950,00
Magazzino P.1° - (ora vano letto e bagno)	48,50	€ 700,00	€ 33.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.300,00
Valore corpo			€ 62.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 62.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 62.300,00

**C. Corte o resede [CO]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
B.C.N.C. corte e portico comune al sub. 6 - 7	0,00	€ 900,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in villini [A7]	222,08	€ 155.456,00	€ 155.456,00
B	Magazzino [M]	89,00	€ 62.300,00	€ 62.300,00
C	Corte o resede [CO]	0,00	€ 0,00	€ 0,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	- € 32.663,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica per richiesta Permesso di Costruire a Sanatoria e pratica DOCFA per variazioni catastali :	- € 23.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00



**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 161.792,60

Prezzo di vendita del lotto, che viene arrotondato pari a : € 162.000,00

Data generazione:

13-09-2022

**- Deposito della relazione peritale:**

La presente perizia, viene depositata in formato cartaceo completa di allegati, ed invitata telematicamente presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Rovigo, e copia viene inviata tramite email, al custode giudiziario, al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ed all'esecutato.

**- Allegati :**

- 1) - Scheda Riassuntiva Commerciale del Lotto di Vendita
  - 2) - Planimetrie catastali del Lotto di Vendita
  - 3) - Documentazione Fotografica del Lotto di Vendita
  - 4) - Estratti di Mappa del catasto terreni
  - 5) - Estratti di partita e visure catasto terreni e catasto fabbricati
  - 6) - Documentazione Urbanistica - Amministrativa
  - 7) - Copia Atti notarili di Provenienza
  - 8) - Visure ipotecarie - Servizio Pubblicità Immobiliare
  - 9) - Raccomandate A.R. ed email di trasmissione della perizia
- Nota spese ed onorari

**L'Esperto alla stima**

**Geom. Roberto Tortello**

