

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: TICINO SPV Srl
(Avvocato [REDACTED])

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 120/2023

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-02-2024 ore 09:15

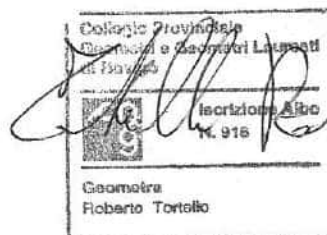
- Giudice Delle Esecuzioni: Dottor MARCO PESOLI
- Custode Giudiziario: I.V.G. sede di Rovigo

- Ubicazione Immobili: comune di Ospedaletto Euganeo (PD) – Via Peagnola n. 27/Int. 1 e 2

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
Pec: roberto.tortello@geopec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Via Peagnola n. 27/Interni 1-2 - Ospedaletto Euganeo (PD) - 35045

Lotto: unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]

foglio 15, particella 268, subalterno 4, indirizzo Via Peagnola n. 27/ int. 2, piano terra, comune Ospedaletto Euganeo (PD) , categoria A/2, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie mq 80, rendita € 298,25

Corpo: B

Categoria: Garage o autorimessa [G]

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]

foglio 15, particella 268, subalterno 4, indirizzo foglio 15, particella 268, subalterno 5, indirizzo Via Peagnola , piano terra, comune Ospedaletto Euganeo (PD) , categoria C/6, classe 1, consistenza mq 21, superficie mq 27, rendita € 39,04

Corpo: C

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]

foglio 15, particella 268, subalterno 4, indirizzo foglio 15, particella 268, subalterno 6 graffato con sub. 7, indirizzo Via Peagnola n. 27/ int. 1, piano terra - primo, comune Ospedaletto Euganeo (PD) , categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,0, superficie mq 131 (totale escluso aree scoperte mq 107, rendita € 426,08

Corpo: D

Categoria: Corte o resede [CO]

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]

foglio 15, particella 268, subalterno 4, indirizzo foglio 15, particella 268, subalterno 7, indirizzo Via Peagnola , piano terra, comune Ospedaletto Euganeo (PD) , categoria cortile esclusivo al sub. 6



Corpo: E

Categoria: Corte o resede [CO]

[REDACTED] Diritto di proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED];

[REDACTED] Diritto di proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]

foglio 15, particella 268, subalterno 4, indirizzo foglio 15, particella 268, subalterno 8, indirizzo Via Peagnola , piano terra, comune Ospedaletto Euganeo (PD) , categoria B.C.N.C. - corte comune ai sub. 4 - 5

2. Stato di possesso

Bene: Via Peagnola n. 27/Interni 1-2 - Ospedaletto Euganeo (PD) - 35045

Lotto: unico

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED]

Corpo: B

Possesso: Occupato da [REDACTED]

Corpo: C

Possesso: Occupato da [REDACTED]
[REDACTED] senza alcun titolo.

Corpo: D

Possesso: Occupato da [REDACTED]
[REDACTED] senza alcun titolo.

Corpo: E

Possesso: Occupato da [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Peagnola n. 27/Interni 1-2 - Ospedaletto Euganeo (PD) - 35045

Lotto: unico

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Peagnola n. 27/Interni 1-2 - Ospedaletto Euganeo (PD) - 35045

Lotto: unico

Corpo: A

Creditori Iscritti: TICINO SPV Srl

Corpo: B

Creditori Iscritti: TICINO SPV Srl

Corpo: C

Creditori Iscritti: TICINO SPV Srl

Corpo: D

Creditori Iscritti: TICINO SPV Srl

Corpo: E

Creditori Iscritti: TICINO SPV Srl

5. Comproprietari

Beni: Via Peagnola n. 27/Interni 1-2 - Ospedaletto Euganeo (PD) - 35045

Lotto: unico

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

Corpo: E

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Peagnola n. 27/Interni 1-2 - Ospedaletto Euganeo (PD) - 35045

Lotto: unico

Corpo: A

Misure Penali: Dato non conosciuto

Corpo: B

Misure Penali: Dato non conosciuto

Corpo: C

Misure Penali: Dato non conosciuto

Corpo: D

Misure Penali: Dato non conosciuto

Corpo: E

Misure Penali: Dato non conosciuto



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Peagnola n. 27/Interni 1-2 - Ospedaletto Euganeo (PD) - 35045

Lotto: unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Peagnola n. 27/Interni 1-2 - Ospedaletto Euganeo (PD) - 35045

Lotto: unico

Valore complessivo intero: € 170.000,00

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 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.
 - 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 informazione 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 va-



riazioni 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 ipo-catastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

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

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

6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno 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 Ospedaletto Euganeo (PD)
Località/Frazione
Via Peagnola n. 27/Interno 2

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 di tipo civile [A2] sito in Via Peagnola n. 27/Interno 2

Note: Appartamento ad uso civile abitazione piano terra (catasto fabbricati foglio 15 - particella 268 sub. 4), facente parte ad un complesso immobiliare di piani due edificato a blocco composta da n. 2 appartamenti - garage, area comune di pertinenza all'appartamento ed al garage al piano terra, ed area esclusiva all'appartamento al piano primo.

Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione, ricadente in zona periferica del comune di Ospedaletto Euganeo (PD).

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]
[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED];

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED];

folgio 15, particella 268, subalterno 4, indirizzo Via Peagnola n. 27/ int. 2, piano terra, comune Ospedaletto Euganeo (PD) , categoria A/2, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie mq 80, rendita € 298,25.

Derivante da: Variazione nel classamento del 18/08/2018 - Pratica n. PD 0135387 in atti dal 18/08/2018 - Variazione di classamento (n. 31274 1/2017)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Quote di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C.



Confini: A Nord: particella 770 - 771 - 772 -642 - 643, a Est : Strada pubblica via Peagnola - a Sud: particella 277 - a Ovest: Strada pubblica. Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto il 16/10/2023 ai nn 5646/4111, e presentato a RETTIFICA del precedente pignoramento immobiliare trascritto in data 28/07/2023 ai nn 4349/3136, in quanto erroneamente l'immobile indicato al punto 3), veniva indicato come foglio 15 sub. 5 cat. C/5 - Stabilimenti Balneari o di acque curative e non come C/6. Di tale incongruenza il sottoscritto perito estimatore ha dato opportuna comunicazione al creditore procedente con email del 11/10/2023.

Fabbricato sprovvisto di attestato di prestazione energetica dell'edificio.

Al catasto terreni la particella 268, risulta censita E.U. di mq 710.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Via Peagnola n. 27

Note: Garage singolo piano terra (catasto fabbricati foglio 15 - particella 268 sub. 5), facente parte ad un complesso immobiliare di piani due edificato a blocco composta da n. 2 appartamenti - garage, area comune di pertinenza all'appartamento ed al garage al piano terra, ed area esclusiva all'appartamento al piano primo.

Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione, ricadente in zona periferica del comune di Ospedaletto Euganeo (PD).

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]

foglio 15, particella 268, subalterno 4, indirizzo foglio 15, particella 268, subalterno 5, indirizzo Via Peagnola , piano terra, comune Ospedaletto Euganeo (PD) , categoria C/6, classe 1, consistenza mq 21, superficie mq 27, rendita € 39,04

Derivante da: Variazione nel classamento del 18/08/2018 - Pratica n. PD 0135387 in atti dal 18/08/2018 - Variazione di classamento (n. 31274 1/2017)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Quote di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C.



Confini: A Nord: particella 770 - 771 - 772 -642 - 643, a Est : corte- a Sud: particella 268 sub. 5 - a Ovest: particella 268 sub. 5, Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto il 16/10/2023 ai nn 5646/4111, e presentato a RETTIFICA del precedente pignoramento immobiliare trascritto in data 28/07/2023 ai nn 4349/3136, in quanto erroneamente l'immobile indicato al punto 3), veniva indicato come foglio 15 sub. 5 cat. C/5 - Stabilimenti Balneari o di acque curative e non come C/6. Di tale incongruenza il sottoscritto perito estimatore ha dato opportuna comunicazione al creditore procedente con email del 11/10/2023.

Fabbricato sprovvisto di attestato di prestazione energetica dell'edificio.

Al catasto terreni la particella 268, risulta censita E.U. di mq 710.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

Identificativo corpo: C.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Peagnola n. 27/Interno 1

Note: Appartamento ad uso civile abitazione piano terra e primo (catasto fabbricati foglio 15 - particella 268 sub. 6 - graffato con sub. 7), facente parte ad un complesso immobiliare di piani due edificato a blocco composta da n. 2 appartamenti - garage, area comune di pertinenza all'appartamento ed al garage al piano terra, ed area esclusiva all'appartamento al piano primo.

Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione, ricadente in zona periferica del comune di Ospedaletto Euganeo (PD).

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]

foglio 15, particella 268, subalterno 6 graffato con sub. 7, indirizzo Via Peagnola n. 27/int. 1, piano terra - primo, comune Ospedaletto Euganeo (PD) , categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,0, superficie mq 131 (totale escluso aree scoperte mq 107, rendita € 426,08

Derivante da: Variazione nel classamento del 18/08/2018 - Pratica n. PD 0135387 in atti dal 18/08/2018 - Variazione di classamento (n. 31274 1/2017)



Millesimi di proprietà di parti comuni: Quote di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

Confini: A Nord: particella 770 - 771 - 772 -642 - 643, a Est : Strada pubblica via Peagnola - a Sud: particella 277 - a Ovest: Strada pubblica. Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto il 16/10/2023 ai nn 5646/4111, e presentato a RETTIFICA del precedente pignoramento immobiliare trascritto in data 28/07/2023 ai nn 4349/3136, in quanto erroneamente l'immobile indicato al punto 3), veniva indicato come foglio 15 sub. 5 cat. C/5 - Stabilimenti Balneari o di acque curative e non come C/6. Di tale incongruenza il sottoscritto perito estimatore ha dato opportuna comunicazione al creditore procedente con email del 11/10/2023.

Fabbricato sprovvisto di attestato di prestazione energetica dell'edificio.

Al catasto terreni la particella 268, risulta censita E.U. di mq 710.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

Identificativo corpo: D.

Corte o resede [CO] sito in Via Peagnola n. 27/Interni 1-2

Note: Cortile esclusivo al sub 6 - appartamento piano terra e primo.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]

foglio 15, particella 268, subalterno 7, indirizzo Via Peagnola , piano terra, comune Ospedaletto Euganeo (PD) , categoria cortile esclusivo al sub. 6

Derivante da: Variazione nel classamento del 18/08/2018 - Pratica n. PD 0135387 in atti dal 18/08/2018 - Variazione di classamento (n. 31274 1/2017)

Confini: A Nord: particella 770 - 771 - 772 -642 - 643, a Est : Strada pubblica via Peagnola - a Sud: particella 277 - a Ovest: Strada pubblica. Salvo più precisi e attuali.



Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto il 16/10/2023 ai nn 5646/4111, e presentato a RETTIFICA del precedente pignoramento immobiliare trascritto in data 28/07/2023 ai nn 4349/3136, in quanto erroneamente l'immobile indicato al punto 3), veniva indicato come foglio 15 sub. 5 cat. C/5 - Stabilimenti Balneari o di acque curative e non come C/6. Di tale incongruenza il sottoscritto perito estimatore ha dato opportuna comunicazione al creditore procedente con email del 11/10/2023.

Al catasto terreni la particella 268, risulta censita E.U. di mq 710.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

Identificativo corpo: E.

Corte o resede [CO] sito in Via Peagnola n. 27/Interni 1-2

Note: Bene comune non censibile - corte comune ai sub. 4 - 5.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] - Diritto di proprietà
per 1/2 in regime di [REDACTED]

[REDACTED] - Diritto di proprietà
per 1/2 in regime di [REDACTED]

foglio 15, particella 268, subalterno 8, indirizzo Via Peagnola , piano terra, comune Ospedaletto Euganeo (PD) , categoria B.C.N.C. - corte comune ai sub. 4 – 5

Derivante da: Variazione nel classamento del 18/08/2018 - Pratica n. PD 0135387 in atti dal 18/08/2018 - Variazione di classamento (n. 31274 1/2017)

Confini: A Nord: particella 770 - 771 - 772 -642 - 643, a Est : Strada pubblica via Peagnola - a Sud: particella 277 - a Ovest: Strada pubblica. Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto il 16/10/2023 ai nn 5646/4111, e presentato a RETTIFICA del precedente pignoramento immobiliare trascritto in data 28/07/2023 ai nn 4349/3136, in quanto erroneamente l'immobile indicato al punto 3), veniva indicato come foglio 15 sub. 5 cat. C/5 - Stabilimenti Balneari o di acque curative e non come C/6. Di tale incongruenza il sottoscritto perito estimatore ha dato opportuna comunicazione al creditore procedente con email del 11/10/2023.

Al catasto terreni la particella 268, risulta censita E.U. di mq 710.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Complesso immobiliare di piani due con tipologia a blocco, composto da appartamento al piano terra (catasto fabbricati foglio 15 - particella 268 sub. 4), garage al piano terra (catasto fabbricati foglio 15 - particella 268 sub. 5), appartamento al piano primo (catasto fabbricati foglio 15 - particella 268 sub. 6 - graffiato con particella 268 sub. 7 - corte esclusiva al sub.6), e terreno comune ai sub. 4 e 5 (catasto fabbricati foglio 15 - particella 268 sub. 8).

Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione, completamente recintato su tutti i lati, e ricadente in zona periferica del comune di Ospedaletto Euganeo (PD)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: Residenziale - agricola a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buone), Scuole (Buone), Banca (Buone), Poste e telecomunicazioni (Buone), Farmacia (Buone)

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali - agricole

Importanti centri limitrofi: ESTE - MONSELICE.

Attrazioni paesaggistiche: Parco dei Colli Euganei.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus Km 0,8

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ospedaletto Euganeo (PD), Via Peagnola n. 27/Interno 2

Occupato da [REDACTED]

Note: Immobili attualmente occupato da [REDACTED], ma da ritenersi libero alla data del decreto di trasferimento del Tribunale.

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Ospedaletto Euganeo (PD), Via Peagnola n. 27/Interni 1-2

Occupato da [REDACTED]

Note: Immobili attualmente occupato da [REDACTED], ma da ritenersi libero alla data del decreto di trasferimento del Tribunale.

Identificativo corpo: C

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ospedaletto Euganeo (PD), Via Peagnola n. 27/Interni 1-2

Occupato da [REDACTED]

[REDACTED] senza alcun titolo.

Note: Immobili attualmente occupato in comodato d'uso gratuito da [REDACTED], ma da ritenersi libero alla data del decreto di trasferimento del Tribunale.

Titolo non opponibile alla procedura.

Identificativo corpo: D

Corte o resede [CO] sito in Ospedaletto Euganeo (PD), Via Peagnola n. 27/Interni 1-2

Occupato da [REDACTED]

[REDACTED] senza alcun titolo.

Note: Immobili attualmente occupato in comodato d'uso gratuito da [REDACTED], ma da ritenersi libero alla data del decreto di trasferimento del Tribunale.

Titolo non opponibile alla procedura.



Identificativo corpo: E

Corte o resede [CO] sito in Ospedaletto Euganeo (PD), Via Peagnola n. 27/Interni 1-2

Occupato da [REDACTED]

Note: Immobili attualmente occupato da [REDACTED], 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:* Nessuna

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di TICINO SPV Srl contro [REDACTED]

Derivante da: Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 200.000,00 ;
A rogito di Notaio Sicari Giuseppe di Padova in data 26/09/2008 – repertorio n. 29159/8751; Iscritto/trascritto a Este (PD) in data 17/10/2008 ai nn. 6177/1341 ;
Note: Ipoteca volontaria a concessione garanzia mutuo fondiario a favore del Banco di Sicilia società per azioni - domicilio eletto in Venezia, contro [REDACTED] che colpisce tutti gli immobili ricadenti nella presente procedura esecutiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C – D – E

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di TICINO SPV Srl contro [REDACTED]

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili ;
A rogito di Tribunale di Rovigo in data 05/07/2023 – repertorio n. 1503, iscritto /trascritto a Este (PD) in data 28/07/2023 ai nn. 4349/3136;
N.B. Pignoramento immobiliare ERRATO, in quanto erroneamente l'immobile indicato al punto 3), viene indicato come foglio 15 sub. 5 cat. C/5 - Stabilimenti Balneari o di acque curative e non come C/6. Di tale incongruenza il sottoscritto perito estimatore ha dato opportuna comunicazione al creditore precedente con email del 11/10/2023..

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C – D – E

- **Pignoramento** a favore di TICINO SPV Srl contro [REDACTED]

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili ;
A rogito di Tribunale di Rovigo in data 05/07/2023 ai nn. 1503 iscritto/trascritto a Este (PD) in data 16/10/2023 ai nn. 5646/4111;
N.B. Pignoramento immobiliare a RETTIFICA del precedente pignoramento trascritto in data 28/07/2023 ai nn. 4349/3136 , dove erroneamente l'immobile indicato al punto 3), veniva indicato come foglio 15 sub. 5 cat. C/5 - Stabilimenti Balneari o di acque curative e non come C/6.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C – D – E



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 di tipo civile [A2] sito in Ospedaletto Euganeo (PD), Via Peagnola n. 27/Interno 2

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: Quote di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

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

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Ospedaletto Euganeo (PD), Via Peagnola 27

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: Quote di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

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

Identificativo corpo: C

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ospedaletto Euganeo (PD), Via Peagnola n. 27/Interno 1

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: Quote di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: 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: D

Corte o resede [CO] sito in Ospedaletto Euganeo (PD), Via Peagnola n. 27/Interni 1-2

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

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

Identificativo corpo: E

Corte o resede [CO] sito in Ospedaletto Euganeo (PD), Via Peagnola n. 27/Interni 1-2

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

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1) – Precedenti proprietari:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - proprietario per 1000/1000 dal 09/12/1996 al 06/02/2003. in forza di Accettazione tacita di eredità - a rogito di Notaio Sacco Mario di Este, in data 09/12/1996 – repertorio n. 69402; trascritto a Este (PD), in data 04/10/1997, ai nn. 3993/2957.

Note: Testamento pubblico pubblicato dal notaio Sacco in data 09/12/1996 - Rep. n. 69402, certificato di successione trascritto il 04/10/1997 ai nn RP 2957 / RG 3993, con accettazione tacita di eredità trascritta il 25/08/2013 ai nn RP 3553 / RG 4861

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - usufruttuario e nuda proprietà per 1000/1000; [REDACTED] - nuda proprietà per 1000/1000 dal 06/02/2003 al 26/09/2008 , in forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Sacco Mario di Este, in data 06/02/2003 – repertorio n. 98475; trascritto a Este (PD), in data 11/02/2003, ai nn. 982/672.

6.2) – Attuali proprietari:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - proprietario per la quota di 1/2; [REDACTED] - proprietaria per la quota di 1/2 dal 26/09/2008 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sicari Giuseppe di Padova, in data 26/09/2008 – repertorio n. 29158/8750; trascritto a Este (PD), in data 17/10/2008, ai nn. 6176/3826.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C – D – E



7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Peagnola n. 27/Interni 1-2

Numero pratica: PE n. 46/1971

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di una casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/11/1971 al n. di prot.

Rilascio in data 05/01/1972 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 16/05/1973 al n. di prot. 46/1971

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Peagnola n. 27/Interni 1-2

Numero pratica: PE n. 39/1994

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Sostituzione grondaie

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/03/1994 al n. di prot. 2522

Rilascio in data 29/05/1994 al n. di prot.

NOTE: Autorizzazione edilizia gratuita n. 39/1994 per sostituzione grondaie

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Peagnola n. 27/Interni 1-2

Numero pratica: SCIA n. 45/2017

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: SCIA a sanatoria per lavori eseguiti in difformità alla Licenza Edilizia n. 46/1977

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/06/2017 al n. di prot. 9060

Rilascio in data 29/06/2017 al n. di prot. 9060

Abitabilità/agibilità in data 09/12/2017 al n. di prot. 0017546

NOTE: SCIA a sanatoria P.E. n. 45/2017 – n. 9060/2017 del 29/06/2017

Segnalazione certificata di Agibilità del 09/12/2017 - prot. n. 0017546

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Peagnola n. 27/Interni 1-2

Numero pratica: CILA n. 7/2018

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione di Attività Edilizia Libera

Per lavori: CILA n. 7/2018 per la costruzione di due pergolati in legno

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/02/2018 al n. di prot. 0002943

Rilascio in data 22/02/2018 al n. di prot. 0002943

NOTE: CILA n. 7/2018 per la costruzione di due pergolati in legno

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C



7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Garage o autorimessa [G]

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: Conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Garage o autorimessa [G]

Abitazione di tipo civile [A2]

Corte o resede [CO]

Corte o resede [CO]

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: Conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C - D - E

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Appartamento ad uso civile abitazione piano terra (catasto fabbricati foglio 15 - particella 268 sub. 4), facente parte ad un complesso immobiliare di piani due edificato a blocco composta da n. 2 appartamenti - garage, area comune di pertinenza all'appartamento ed al garage al piano terra, ed area esclusiva all'appartamento al piano primo.

L'appartamento è composto da: Ingresso - Angolo cottura/soggiorno - w.c. - vano letto.

Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione, ricadente in zona periferica del comune di Ospedaletto Euganeo (PD).

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **80,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2017

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 27/ Interno 2; ha un'altezza utile interna di circa m. ml 2,80

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono stato di manutenzione e conservazione.



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|---|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: laterizio e c.a. condizioni: buone |
| Solai | tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: buone |
| Strutture verticali | materiale: muratura condizioni: buone |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|--|
| Cancello | tipologia: doppia anta a battente materiale: Ferro apertura: elettrica condizioni: buone |
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: serramenti in P.V.C. e vetro condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone |
| Manto di copertura | materiale: Tegole in cemento condizioni: buone |
| Pareti esterne | materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: fibra di vetro rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: parquet incollato condizioni: buone Note: Pavimentazione costituita da listelli in legno nei vani abitabili e da piastrelle in ceramica nel bagno. |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti |
| Rivestimento | ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone |

Impianti:

| | |
|------------|--|
| Citofonico | tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Gas | tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |



Termico

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 120 / 2023

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | 2017 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | Tradizionale |
| Stato impianto | mediocre |
| Epoca di realizzazione/adequamento | 2017 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità | 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 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 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Ingresso P.T. | superf. esterna lorda | 13,02 | 1,00 | 13,02 |
| Angolo cottura / Soggiorno P.T. | superf. esterna lorda | 40,50 | 1,00 | 40,50 |
| W.C. P.T. | superf. esterna lorda | 7,20 | 1,00 | 7,20 |
| Letto P.T. | superf. esterna lorda | 19,28 | 1,00 | 19,28 |
| | | 80,00 | | 80,00 |



Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto B

Garage singolo piano terra (catasto fabbricati foglio 15 - particella 268 sub. 5), facente parte ad un complesso immobiliare di piani due edificato a blocco composta da n. 2 appartamenti - garage, area comune di pertinenza all'appartamento ed al garage al piano terra, ed area esclusiva all'appartamento al piano primo. Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione, ricadente in zona periferica del comune di Ospedaletto Euganeo (PD).

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **27,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2017

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. ml 2,80

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **fibra di vetro** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **Lamiera zincata** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**



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

| | |
|---|------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2017 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | Tradizionale |
| Stato impianto | mediocre |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2017 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità | 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 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 |
|----------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Garage singolo | superf. esterna lorda | 27,00 | 0,50 | 13,50 |
| | | 27,00 | | 13,50 |

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto C

Appartamento ad uso civile abitazione piano terra e primo (catasto fabbricati foglio 15 - particella 268 sub. 6 - graffato con particella 268 sub. 7), facente parte ad un complesso immobiliare di piani due edificato a blocco composta da n. 2 appartamenti - garage, area comune di pertinenza all'appartamento ed al garage al piano terra, ed area esclusiva all'appartamento al piano primo.

L'appartamento è composto al piano terra da: cortile esclusivo e rampa di scala esterna, ed al piano primo da : Ingresso - cucina - soggiorno - soppalco - n. 2 vano letto. – bagno - n. 3 poggiali

Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione, ricadente in zona periferica del comune di Ospedaletto Euganeo (PD).



1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - **Piena proprietà**

██████████ - Stato Civile: ██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████
██████████

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - **Piena proprietà**

██████████ - Stato Civile: ██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████
██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **116,10**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2017

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 27/interno 1; ha un'altezza utile interna di circa m. ml 2,90

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **esterna**
condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **Ferro** apertura: **elettrica**
condizioni: **buone**

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

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

Manto di copertura materiale: **Tegole in cemento** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **fibra di vetro** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**
Note: Pavimentazione costituita da listelli in legno nei vani abitabili e da piastrelle in ceramica nel bagno.



Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**
 Note: Portone d'ingresso blindato

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

Scale posizione: **Esterna** rivestimento: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | 2017 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | Tradizionale |
| Stato impianto | Mediocre |
| Epoca di realizzazione/adequamento | 2017 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità | 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 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 |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Ingresso - P. 1° | superf. esterna lorda | 11,35 | 1,00 | 11,35 |
| Cucina - P. 1° | superf. esterna lorda | 18,48 | 1,00 | 18,48 |
| Soggiorno - P. 1° | superf. esterna lorda | 20,24 | 1,00 | 20,24 |
| Soppalco - P. 1° | superf. esterna lorda | 3,96 | 1,00 | 3,96 |
| Letto - P. 1° | superf. esterna lorda | 20,24 | 1,00 | 20,24 |
| Letto - P. 1° | superf. esterna lorda | 20,68 | 1,00 | 20,68 |
| Bagno - P. 1° | superf. esterna lorda | 7,15 | 1,00 | 7,15 |
| N. 3 Poggioli esterni - P. 1° | superf. esterna lorda | 14,00 | 0,35 | 4,90 |
| | | 116,10 | | 107,00 |

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

Cortile esclusivo al sub 6 - appartamento piano terra e primo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - **Piena proprietà**

██████████ - Stato Civile: ██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - **Piena proprietà**

██████████ - Stato Civile: ██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

E' posto al piano: terra

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono stato di manutenzione e conservazione.



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 |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Cortile esclusivo al sub. 6 | superf. esterna lorda | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | | 0,00 | | 0,00 |

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

Bene comune non censibile - corte comune ai sub. 4 - 5.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

██████████ - Stato Civile: ██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

██████████ - Stato Civile: ██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

E' posto al piano: terra

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono stato di manutenzione e conservazione.

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:



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 120 / 2023

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 |
|---|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| B.C.N.C. - cortile comune ai sub. 4 - 5 | superf. esterna lorda | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | | 0,00 | | 0,00 |

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 dell'area cortiliva di pertinenza, nel mediocre stato di manutenzione e conservazione in cui attualmente si trova ogni singola unità immobiliare da stimare, tenuto conto inoltre del valore pergolato ad uso ricovero auto.

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 dovuta alla guerra che interessa l'Europa, si può assumere un parametro unitario pari ad € **1.000,00/mq.**

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova (PD);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este (PD);

Uffici del registro di Este (PD);

Ufficio tecnico di Ospedaletto Euganeo (PD);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Di Ospedaletto Euganeo e comuni limitrofi;

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



8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 80.000,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Ingresso P.T. | 13,02 | € 1.000,00 | € 13.020,00 |
| Angolo cottura / Sog- giorno P.T. | 40,50 | € 1.000,00 | € 40.500,00 |
| W.C. P.T. | 7,20 | € 1.000,00 | € 7.200,00 |
| Letto P.T. | 19,28 | € 1.000,00 | € 19.280,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 80.000,00 |
| Valore corpo | | | € 80.000,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 80.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 80.000,00 |

B. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.500,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Garage singolo | 13,50 | € 1.000,00 | € 13.500,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 13.500,00 |
| Valore corpo | | | € 13.500,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 13.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 13.500,00 |

C. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 107.000,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Ingresso - P. 1° | 11,35 | € 1.000,00 | € 11.350,00 |
| Cucina - P. 1° | 18,48 | € 1.000,00 | € 18.480,00 |
| Soggiorno - P. 1° | 20,24 | € 1.000,00 | € 20.240,00 |
| Soppalco - P. 1° | 3,96 | € 1.000,00 | € 3.960,00 |
| Letto - P. 1° | 20,24 | € 1.000,00 | € 20.240,00 |
| Letto - P. 1° | 20,68 | € 1.000,00 | € 20.680,00 |
| Bagno - P. 1° | 7,15 | € 1.000,00 | € 7.150,00 |
| N. 3 Poggioli esterni - P. 1° | 4,90 | € 1.000,00 | € 4.900,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 107.000,00 |
| Valore corpo | | | € 107.000,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 107.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 107.000,00 |

D. Corte o resede [CO]

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

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Cortile esclusivo al sub. 6 | 0,00 | € 1.000,00 | € 0,00 |



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 120 / 2023

| | |
|---|--------|
| 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 |

E. Corte o resede [CO]

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

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| B.C.N.C. - cortile comune ai sub. 4 - 5 | 0,00 | € 1.000,00 | € 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:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Abitazione di tipo civile [A2] | 80,00 | € 80.000,00 | € 80.000,00 |
| B | Garage o autorimessa [G] | 107,00 | € 107.000,00 | € 107.000,00 |
| C | Abitazione di tipo civile [A2] | 13,50 | € 13.500,00 | € 13.500,00 |
| D | Corte o resede [CO] | 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| E | 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%)

- € 30.075,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- € 0,00

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:

€ 170.425,00

Valore dell'immobile che viene arrotondato pari a:

€ 170.000,00**8.6 Regime fiscale della vendita****Imposta di registro**

Precisazioni del perito estimatore: Il sottoscritto perito estimatore, visto lo stato dei luoghi, la consistenza immobiliare del compendio immobiliare e la configurazione dell'area cortiliva di pertinenza, ritiene sia conveniente sotto il profilo del massimo ricavo e/o realizzo, procedere alla vendita degli immobili creando un lotto unico di vendita, onde evitare di creare servitù di passaggio per accesso e regresso alla pubblica via delle unità immobiliari ivi presenti.

Data generazione:

24-11-2023



- Deposito della relazione peritale:

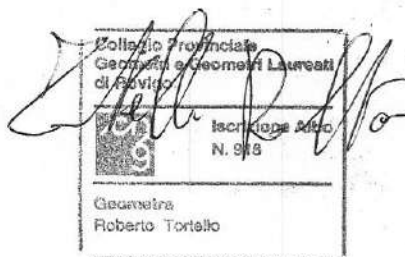
La presente perizia, viene depositata in formato cartaceo completa di allegati, ed invitata telematicamente presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Rovigo, e copia viene inviata tramite posta elettronica (email e/o pec), al custode giudiziario, al creditore procedente, ai 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



Scheda riassuntiva di natura commerciale da allegare all'ordinanza di vendita

- Esecuzione immobiliare n. 120/2023 - R.G.E.
- Giudice Esecuzione : Dottor MARCO PESOLI
- Custode Giudiziario: I.V.G. sede di Rovigo (RO)
- Procedente : TICINO SPV S.R.L.

(Avvocato [REDACTED])

- Esecutati : [REDACTED]
[REDACTED]

- LOTTO UNICO DI VENDITA

- VALORE DI STIMA € 170.000,00 (Euro Centosettantamila/00)

- DIRITTO CHE SI VENDE: (Piena proprietà per 1000 / 1000)

Complesso immobiliare di piani due con tipologia a blocco, composto da appartamento al piano terra (catasto fabbricati foglio 15 - particella 268 sub. 4), garage al piano terra (catasto fabbricati foglio 15 - particella 268 sub. 5), appartamento al piano primo (catasto fabbricati foglio 15 - particella 268 sub. 6 - graffato con particella 268 sub. 7 - corte esclusiva al sub.6), e terreno comune ai sub. 4 e 5 (catasto fabbricati foglio 15 - particella 268 sub. 8).

Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione, completamente recintato su tutti i lati, e ricadente in zona periferica del comune di Ospedaletto Euganeo (PD).

L'appartamento ad uso civile abitazione piano terra (catasto fabbricati foglio 15 - particella 268 sub. 4), è composto da: Ingresso - Angolo cottura/soggiorno - w.c. - vano letto, con corte esclusiva ai sub. 4 - 5, identificata al catasto fabbricati foglio 15 - particella 268 sub. 8).

Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione

L'appartamento ad uso civile abitazione piano terra e primo (catasto fabbricati foglio 15 - particella 268 sub. 6 - graffato con particella 268 sub. 7), è composto al piano terra da: cortile esclusivo identificato al catasto fabbricati foglio 15 - particella 268 sub. 6 e rampa di scala esterna, ed al piano primo da : Ingresso - cucina - soggiorno - soppalco - n. 2 vano letto. - bagno - n. 3 poggiali.

Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione

Sito in comune di Ospedaletto Euganeo (PD) - Via Peagnola n. 27 / Interni 1 e 2

identificati in:

- Catasto Fabbricati - Foglio 15

- particella 268 sub. 4 - cat. A/2 - cl. 2 – Cons. vani 3,5- mq 80 - r .c. € 298,25 – P. T.
- particella 268 sub. 5 - cat. C/6 - cl. 1 – Cons. mq 21 – S.C. mq 27 - r .c. € 39,04 – P. T.
- particella 268 sub. 6 graffata con sub. 7 - cat. A/2 - cl. 2 – Cons. vani 5,0 - mq 131

(totale escluse aree scoperte mq 107) - r .c. € 426,08 – P. T.- 1°



- particella 268 sub. 7 – cortile esclusivo al sub. 6

- particella 268 sub. 8 – B.C.N.C. - cortile comune ai sub. 4 – 5

- Catasto Terreni - Foglio 15

- particella 268 – Ente urbano di mq 710

- **Fra confini intero compendio immobiliare:**A Nord: particella 770 - 771 - 772 -642 - 643, a Est: Strada pubblica via Peagnola - a Sud: particella 277 - a Ovest: Strada pubblica.
Salvo più precisi e attuali.

- Occupazione del Bene:

- L'appartamento al piano terra (catasto fabbricati foglio 15 - particella 268 sub. 4) ,il garage al piano terra (catasto fabbricati foglio 15 - particella 268 sub. 5), e terreno comune ai sub. 4 e 5 (catasto fabbricati foglio 15 - particella 268 sub. 8), risultano attualmente occupati da [REDACTED], ma da ritenersi liberi alla data del decreto di trasferimento del Tribunale.

- L'appartamento al piano primo (catasto fabbricati foglio 15 - particella 268 sub. 6 - graffato con particella 268 sub. 7 - corte esclusiva al sub.6), risultano attualmente occupati senza alcun titolo da [REDACTED], ma da ritenersi liberi alla data del decreto di trasferimento del Tribunale

- **Abusi Edilizi** : Non sono presenti abusi edilizi.

