
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Amco-asset Management company spa**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **59/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-10-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
con garage e posto auto

Esperto alla stima: p.a. Giorgio Ferrighi
Codice fiscale: FRRGRG65D24L359K
Partita IVA: 00992850297
Studio in: via roma 3290 - 45020 45020
Telefono: 3282240230
Email: giorgio.ferrighi@gmail.com
Pec: giorgio.ferrighi@peritiagrari.pro



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via 28 aprile n 446/d - Solesino (PD) - 35047

Lotto: 001 - Appartamento con garage e posto auto

Corpo: A casa civile abitazione con garage e posto auto

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

1 [REDACTED] Proprieta'

1/2 in regime di [REDACTED] 2 [REDACTED]
Proprieta' 1/2 in regime di [REDACTED]

foglio 10, particella 508, subalterno 2, indirizzo via 28 aprile , piano T , comune Solesino, categoria C 6, classe 2, consistenza 11, superficie 11, rendita € 24.43

foglio 10, particella 508, subalterno 1, indirizzo via 28 aprile , piano T - 1, comune Solesino, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 142, rendita € 488.05

sezione censuaria Solesinofoglio 10, particella 508, qualità ente urbano, superficie catastale 103 mq

2. Stato di possesso

Bene: via 28 aprile n 446/d - Solesino (PD) - 35047

Lotto: 001 - Appartamento con garage e posto auto

Corpo: A casa civile abitazione con garage e posto auto

Possesso: Occupato da [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via 28 aprile n 446/d - Solesino (PD) - 35047

Lotto: 001 - Appartamento con garage e posto auto

Corpo: A casa civile abitazione con garage e posto auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via 28 aprile n 446/d - Solesino (PD) - 35047

Lotto: 001 - Appartamento con garage e posto auto

Corpo: A casa civile abitazione con garage e posto auto

Creditori Iscritti: Veneto Banca, Amco-asset Management company spa

5. Comproprietari

.



Beni: via 28 aprile n 446/d - Solesino (PD) - 35047

Lotto: 001 - Appartamento con garage e posto auto

Corpo: A casa civile abitazione con garage e posto auto

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via 28 aprile n 446/d - Solesino (PD) - 35047

Lotto: 001 - Appartamento con garage e posto auto

Corpo: A casa civile abitazione con garage e posto auto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via 28 aprile n 446/d - Solesino (PD) - 35047

Lotto: 001 - Appartamento con garage e posto auto

Corpo: A casa civile abitazione con garage e posto auto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via 28 aprile n 446/d - Solesino (PD) - 35047

Lotto: 001 - Appartamento con garage e posto auto

Valore complessivo intero: 72.000,00

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario. 1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell' inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi



compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2.

REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre rascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonchè le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta dingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando



distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti 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, conchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli . 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli



Beni in **Solesino (PD)**
Località/Frazione
via 28 aprile n 446/d

Lotto: 001 - Appartamento con garage e posto auto

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 casa civile abitazione con garage e posto auto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via 28 aprile n 446/d

Note: abitazione di tipo economico

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 [REDACTED]

Proprietà' 1/2 in regime di [REDACTED]

2 [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà' 1/2 in regime di [REDACTED] foglio 10, particella 508, subalterno 2, indirizzo via 28 aprile , piano T , comune Solesino, categoria C 6, classe 2, consistenza 11, superficie 11, rendita € 24.43

Derivante da: Atto del 29/10/2008 Pubblico ufficiale DI MAGGIO EMANUELA Sede STANGHELLA (PD) Repertorio n. 4370 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4250.1/2008 Reparto PI di ESTE in atti dal 06/11/2008

Confini: il garage è interno all'abitazione e confina con accesso comune ed area promiscua

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 [REDACTED]

Proprietà' 1/2 in regime di [REDACTED]

2 [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà' 1/2 in regime di [REDACTED] foglio 10, particella 508, subalterno 1, indirizzo via 28 aprile , piano T - 1, comune Solesino, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 142, rendita € 488.05

Derivante da: Atto del 29/10/2008 Pubblico ufficiale DI MAGGIO EMANUELA Sede STANGHELLA (PD) Repertorio n. 4370 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4250.1/2008 Reparto PI di ESTE in atti dal 06/11/2008



Confini: il garage è interno all'abitazione e confina con accesso comune ed area promiscua

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1

Proprietà 1/2 in regime di

2

Proprietà 1/2 in regime di sezione censuaria Solesino, foglio 10, particella 508, qualità ente urbano, superficie catastale 103 mq

Derivante da: Atto del 29/10/2008 Pubblico ufficiale DI MAGGIO EMANUELA Sede STANGHELLA (PD) Repertorio n. 4370 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4250.1/2008 Reparto PI di ESTE in atti dal 06/11/2008

Confini: il garage è interno all'abitazione e confina con accesso comune ed area promiscua

Note: è il terreno che comprende l'abitazione nella sua proiezione fisica con una piccola porzione di terreno a nord e a e nord est, piccolissime porzioni a servizio della casa ma di fatto usate per il passaggio di tutti i mezzi che hanno accesso all'area.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella parte del piano primo la prima camera a dx entrando ha una piccola modifica la porta di accesso alla stanza è stata ingrandita portandola da 90 cm a 223 cm

Regolarizzabili mediante: richiesta presso gli uffici competenti di DIA a sanatoria

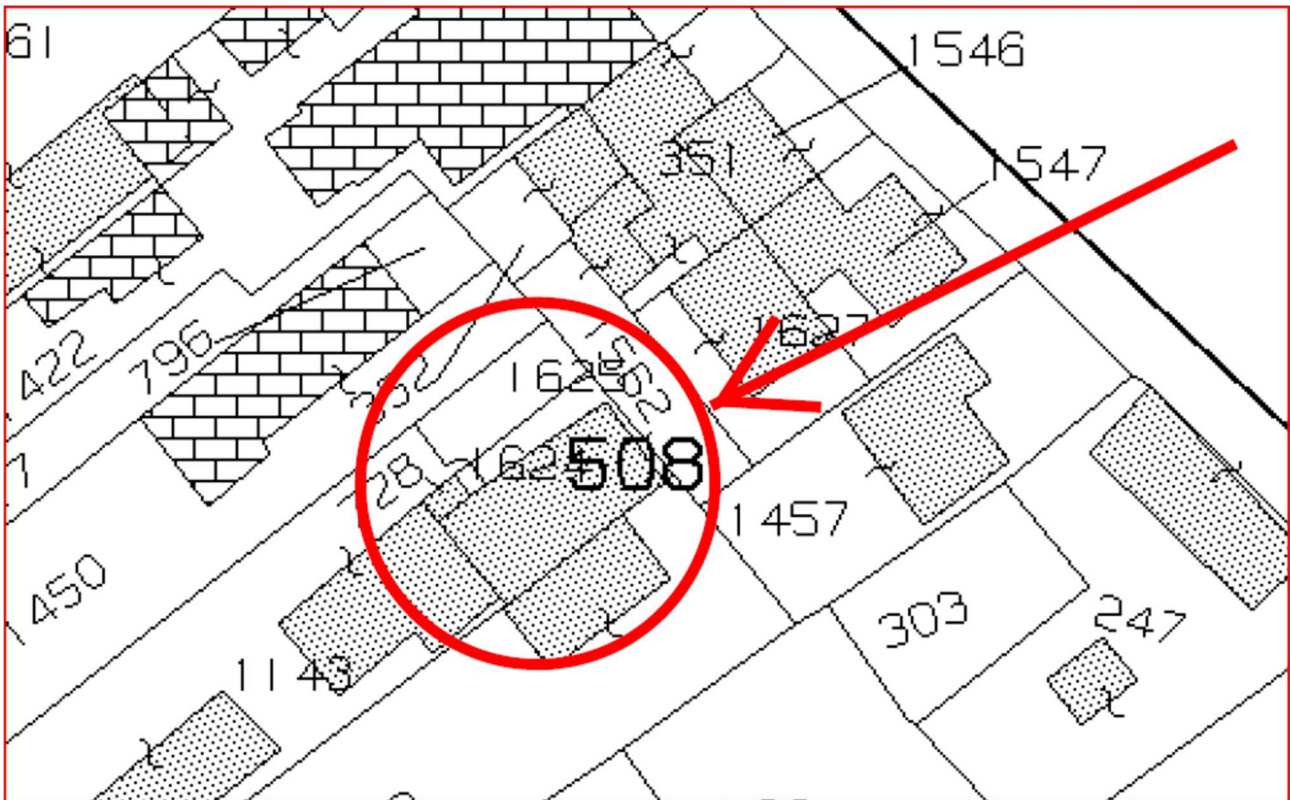
Descrizione delle opere da sanare: ampliamento porta interna (piccola modifica)

dia a sanatoria e accatastamento: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Note: detti costi sono solo indicativi e non esaustivi

Informazioni in merito alla conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

la zona è residenziale con accesso diretto su via 28 aprile, vicino all'incrocio di via toscana,



Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: pulman (nelle immediate vicinanze), scuole primarie e secondarie (nella zona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autostrada A4 a circa 10 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Veneto Banca contro [REDACTED]; Derivante da: concessione mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 207.000,00; Importo capitale: € 115.000,00 ; A rogito di notaio Di Maggio Emanuela in data 29/10/2008 ai nn. 4371/2221; Iscritto/trascritto a Este in data 06/11/2008 ai nn. 6748/1427

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Amco-asset Management company spa contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di pubblico ufficiale trib rovigo in data 18/03/2023 ai nn. 845 iscritto/trascritto a Este in data 11/03/2023 ai nn. 2708/1879;



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] quota di 3/4 e [REDACTED] quota di 1/4 **proprietario/i ante ventennio** al **24/01/1999**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Este, in data 23/06/1999, ai nn. 90/vol. 498; trascritto a Este, in data 25/11/1999, ai nn. 5626/3788.

Note: SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI [REDACTED]

[REDACTED] APERTASI IN DATA [REDACTED]

DENUNCIA DI SUCCESSIONE REGISTRATA AD ESTE IN DATA 23.06.1999 ED ANNOTATA AL N. 90 VOL. 498, TRASCRITTA AD ESTE IL 25.11.1999 AI NN. 5626/3788, CON LA QUALE IL DE CUIUS LASCIAVA IN PARTI UGUALI [REDACTED] LA PROPRIA QUOTA DI 1/2 SUL FABBRICATOSITO IN COMUNE DI SOLESINO (PD) E CENSITO AL CATASTO FABBRICATI CON IL FOGLIO 10 MAPPALE N. 508 SUBB. 1 E 2, CORRISPONDENTE AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 10 MAPPALE N. 508 DI MQ. 105 (ENTE URBANO). PERTANTO LA SUCCESSIONE SI E' DEVOLUTA, IN FORZA DI LEGGE, A FAVORE [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/4 CIASCUNA.



Titolare/Proprietario: [REDACTED] quota di 3/4 e [REDACTED] quota di 1/4 **proprietario/i ante ventennio al 29/10/2008**. In forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - a rogito di notaio Di Maggio Emanuela, in data 29/10/2008, ai nn. 4370/2220; trascritto a Este, in data , ai nn. 6747/4251.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **E** [REDACTED] dal 29/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Di Maggio Emanuela, in data 29/10/2008, ai nn. 4370/2220; trascritto a Este, in data 06/11/2008, ai nn. 6746/4250.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: dalla ricerca effettuata presso il comune di Solesino, con risposta scritta del responsabile d'area V arc. [REDACTED], non risultano pratiche edilizie effettuate dalle persone attualmente proprietarie e dalle precedenti.

Note generali sulla conformità: presentazione di DIA a sanatoria per le modifiche interne con costi già riportati e non esaustivi

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Normativa del secondo piano degli interventi adottato con DCC n 30 del 30/12/2022
Norme tecniche di attuazione:	vedasi CDU comune di Solesino allegato in perizia prot 6766 del 30/06/2023
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:



Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: vedasi CDU comune di Solesino allegato in perizia prot 6766 del 30/06/2023

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A casa civile abitazione con garage e posto auto**

Casa di civile abitazione con box auto e posto auto esterno: si accede all'immobile attraverso un passo comune a più proprietà, dalla via 28 aprile nel comune di Solesino, al piano terra e rivolto verso la stradina di accesso abbiamo l'ingresso con una verandina in vetro, che chiude un piccolo portico, dall'accesso principale si accede al corridoio che da vista alle scale, che servono per salire alle camere del primo piano; entrando al piano terra si ha a destra accesso al salotto, poi continuando la seconda porta a destra porta al piccolo garage, mentre la successiva porta alla cucina abitabile, salendo le scale si ha un corridoio che porta alle tre camere da letto e al bagno. L'immobile è in buono stato di manutenzione, sono presenti delle piccole crepe sul pianerottolo e nella zona del bagno (soffitto entrando), abbisogna di tinteggiatura sui lati esterni a est e a ovest.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **258,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1985

L'edificio è stato ristrutturato nel: modiche recenti dopo l'acquisto avvenuto nel 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 446/D; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 circa

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: si sono rilevate alcune crepe di assestamento al piano superiore nella zona del pianerottolo delle scale, e sopra nella zona notte vicino alla botola che da al controsoffitto vicino al bagno. la zona esterna deve essere sistemata con una tinteggiatura sui lati nord ovest e nord est, mentre la vista dall'accesso della stradellina è ben tinteggiata. I pavimenti al piano terra sono piastrellati (gres porcellanato) e al piano superiore c'è un pavimento in legno le scale sono in marmo granagliato. (il tutto meglio verificabile mediante le foto allegate in perizia). tutte le finestre hanno il doppio infisso in legno all'interno con tapparelle e alluminio all'esterno le porte interne sono tamburate e di vecchia fattura tranne quella che porta al garage che sembra di più recente fattezza.



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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	dati non riscontrati

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	dati non riscontrati

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	142,00	1,00	142,00
box auto	sup lorda di pavimento	11,00	1,00	11,00
sedime	sup lorda di pavimento	105,00	0,00	0,00
		258,00		153,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PADOVA

Comune: SOLESINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1150	L	3,9	4,5	L
Box	NORMALE	520	570	L	1,9	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1100	L	3,8	4,5	L

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

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

Eseguendo anche una ricerca su dati agenzia delle entrate per i valori di zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este;

Ufficio tecnico di Solesino;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: sentita una agenzia di este che ha dato dati e si è resa disponibile a verificare la zona .

8.3 Valutazione corpi:

A casa civile abitazione con garage e posto auto. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	142,00	€ 600,00	€ 85.200,00
box auto	11,00	€ 300,00	€ 3.300,00
sedime	0,00	€ 50,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.500,00
Valore corpo			€ 88.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 88.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 88.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A casa civile abitazione con garage e posto auto	Abitazione di tipo economico [A3]	153,00	€ 88.500,00	€ 88.500,00

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%)	€ 13.275,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ -725,00
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 72.000,00
---	--------------------

Data generazione:
25-09-2023

L'Esperto alla stima
p.a. Giorgio Ferrighi

