

**Tribunale di Rovigo**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **172/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-06-2022 ore 10:00

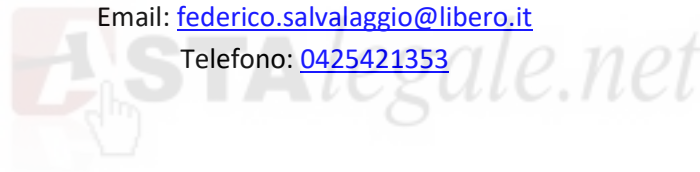
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**

Custode Giudiziario: - dott. FEDERICO SALVALAGGIO

VIA RICCHIERI, 11 - 45100 ROVIGO (RO)

Email: [federico.salvalaggio@libero.it](mailto:federico.salvalaggio@libero.it)

Telefono: [0425421353](tel:0425421353)



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione**

**Esperto alla stima:** p.a. Giorgio Ferrighi

**Codice fiscale:** FRRGRG65D24L359K

**Partita IVA:** 00992850297

**Studio in:** Via Roma 3290 - Giacciano con Baruchella

**Telefono:** 3282240230

**Email:** [giorgio.ferrighi@gmail.com](mailto:giorgio.ferrighi@gmail.com)

**Pec:** [giorgio.ferrighi@peritiagrari.pro](mailto:giorgio.ferrighi@peritiagrari.pro)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Gualdo 15 - Ponso (PD)

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A abitazione

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

Atto del 17/02/2005 Pubblico ufficiale CARDARELLI ROBERTA Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 667 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 786.1/2005 Reparto PI di ESTE in atti dal 28/02/2005 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale PONSO (G823) (PD) Foglio 7 Particella 32 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale PONSO (G823) (PD) Foglio 7 Particella 118, foglio 7, particella 118 117, indirizzo via Gualdo , piano T - 1, comune Ponso, categoria a/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 98, rendita € 167,33

sezione censuaria Ponsofoglio 7, particella 118 , qualità ente urbano, superficie catastale 180

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Gualdo 15 - Ponso (PD)

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A abitazione

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** via Gualdo 15 - Ponso (PD)

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A abitazione

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Gualdo 15 - Ponso (PD)

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A abitazione

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** via Gualdo 15 - Ponso (PD)

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A abitazione  
**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Bene:** via Gualdo 15 - Ponso (PD)

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A abitazione

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Gualdo 15 - Ponso (PD)

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Gualdo 15 - Ponso (PD)

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Valore complessivo intero:** 23.000,00

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; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali ( es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie

per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite ( 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 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 Efy-Sistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli

Beni in **Ponso (PD)**  
Località/Frazione  
via Gualdo 15

### **Lotto: 001 - Abitazione**

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.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Gualdo 15**

##### **Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Atto del 17/02/2005 Pubblico ufficiale CARDARELLI ROBERTA Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 667 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 786.1/2005 Reparto PI di ESTE in atti dal 28/02/2005 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale PONSO (G823) (PD) Foglio 7 Particella 32 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale PONSO (G823) (PD) Foglio 7 Particella 118, foglio 7, particella 118 117, indirizzo via Gualdo , piano T - 1, comune Ponso, categoria a/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 98, rendita € 167,33

Derivante da: Atto del 17/02/2005 Pubblico ufficiale CARDARELLI ROBERTA Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 667 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 786.1/2005 Reparto PI di ESTE in atti dal 28/02/2005

Confini: l'immobile confina a nord con mapp. 15-109 di altra proprietà, ad est con strada comunale via Gualdo, a sud con mapp 14 altra ditta, ad ovest con mapp. 119 di altra proprietà.

##### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Atto del 17/02/2005 Pubblico ufficiale CARDARELLI ROBERTA Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 667 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 786.1/2005 Reparto PI di ESTE in atti dal 28/02/2005 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale PONSO (G823) (PD) Foglio 7 Particella 32 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale PONSO (G823) (PD) Foglio 7 Particella 118 , sezione censuaria Ponso, foglio 7, particella 118 , qualità ente urbano, superficie catastale 180

Derivante da: TIPO MAPPALE del 12/05/1997 in atti dal 20/03/1998 (n. 74873.505/1987)

Confini: l'immobile confina a nord con mapp. 15-109 di altra proprietà e con mapp 117 stessa ditta, ad est con strada comunale via Gualdo, a sud con mapp 14 altra ditta, ad ovest con mapp. 119 di altra proprietà.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

abitazione modesta in zona agricola

**Caratteristiche zona:** Agricola normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** SCUOLE PRIMARIE SECONDARIE E SUPERIORI (buoni )

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** colli euganei .

**Attrazioni storiche:** città di Este centro storico .

**Principali collegamenti pubblici:** autostrada A31 a circa 5 km, treno presente ad este a circa 8 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 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 [REDACTED]  
Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 184.000,00; Importo capitale: € 92.000,00 ; A rogito di Notaio Cardarelli Roberta di Padova in data 17/02/2005 ai nn. 668/268; Iscritto/trascritto a Este in data 21/02/2005 ai nn. 1104/252

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: atto di pignoramento ; A rogito di pubblico ufficiale trib rovigo in data 12/07/2021 ai nn. 1348 iscritto/trascritto a Este in data 18/10/2021 ai nn. 5882/4178;

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Casa con piano terra accessibile ma primo piano 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:** DATO NON RICERCATO

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** DATO NON RICERCATO

**Avvertenze ulteriori:** DATO NON RICERCATO

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** I [REDACTED] Proprietà' per 2/9 fino al 2 1/ 12/2003 2 [REDACTED]

Proprietà per 2/9 fino al 21 / 1212003 3 [REDACTED] Proprietà per 2/9 fino al 21/1112003 4

[REDACTED] proprietà, ' per 3/9 fino al 21112/2003 dal 31/07/1997 al 21/12/2003 . 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 20/11/2001, ai nn. 487/87; trascritto a Este, in data 26/10/1998, ai nn. 4812/3558.

Note: successione n.7653.1/1998 RIGUARDANTE COMUNE DI PONSIO FOGLIO 7 PARTICELLE 117 - 118

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] 1/3 [REDACTED] 1/3 [REDACTED] 1/3 dal 09/08/2004

al 17/02/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Este, in data 27/07/2004, ai nn. 46/18.



Note: successione [REDACTED] (10829.1/2004)

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] 1/1 dal 17/02/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CARDARELLI ROBERTA, in data 17/02/2005, ai nn. 667/267; trascritto a Este, in data 26/02/2005, ai nn. 1242/786.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3358 progetto adeguamento igienico sanitario

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: pratica edilizia

Per lavori: adeguamento igienico sanitario

Oggetto: nuova costruzione

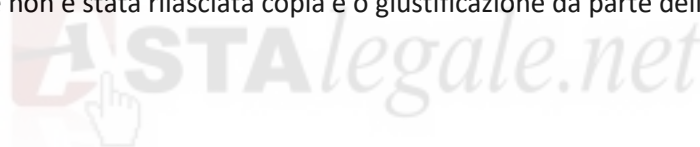
Presentazione in data 28/10/1994 al n. di prot. 3358

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: con variante n C9400057 del 28 10 1994. tutti i documenti (disegni tecnici) hanno il timbro con su scritto Approvato, l'agibilità non è stata rinvenuta/rilasciata, vi sono alcune pratiche edilizie riportate nell'atto di provenienza che presso gli uffici comunali non sono stati rinvenuti, di cui si è chiesta relativa dichiarazione, ma ad oggi non ancora rilasciata.

1. Pratica del 27/05/1993 prot 1996. Ripassatura tetto.
2. Pratica del 17/02/1995 prot 134. Realizzazione del portone di accesso (dovrebbe essere per l'accesso alla pubblica via).

Di dette pratiche non è stata rilasciata copia e o giustificazione da parte dell'ufficio tecnico.



### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: tutti i documenti (disegni tecnici) hanno il timbro con su scritto Approvato, l'agibilità non è stata rinvenuta/rilasciata, vi sono alcune pratiche edilizie riportate nell'atto di provenienza che presso gli uffici comunali non sono stati rinvenuti, di cui si è chiesta relativa dichiarazione, ma ad oggi non ancora rilasciata.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	vedasi comunicazione cdu comune depositato in perizia
Zona omogenea:	vedasi comunicazione del comune di Ponso
Norme tecniche di attuazione:	Il mappale ricade nelle aree classificate dal Piano di Interventi come segue: Zona Agricola – Artt. 16 e 22 delle Norme Tecniche Operative; Aree inter-

	essate dalla fascia di rispetto stradale ai sensi dell'art. 26 delle Norme Tecniche Operative del Piano di Interventi; Area interessata dalla fascia di rispetto da Allevamenti zootecnici Intensivi ai sensi dell'art. 26 delle Norme Tecniche Operative del Piano di Interventi; Edifici in fascia di rispetto stradale -Art. 41.4 ter L.R. 11/2004 - repertorio Si
--	---

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

casa con modesto scoperto e con piccola abitazione, un garage e un piccolo pollaio.

posto a ridosso della via Gualdo al n 15, l'accesso sulla via è chiuso da cancello manuale, si arriva nella piccola corte in cui è racchiuso il compendio, che è composto da pollaio garage e abitazione, l'abitazione è composta da piccola entrata che da sulla cucina e alle scale che portano al piano primo, a sx troviamo un piccolo salottino e il bagno, al piano superiore troviamo due stanze da letto. il riscaldamento è fornito essenzialmente da stufe a legna e pellet in molti locali perfino lo scaldabagno è a legna. Da quanto potuto vedere vi sono delle infiltrazioni di acqua piovana che scendono dal tetto (che deve necessariamente sistemato in tempi brevi) di cui si terrà conto nella stesura della perizia.

la casa è dignitosa e relativamente pulita, mentre il giardino e l'aia ha depositati diversi materiali e tra cui legna e altri materiali edili utilizzati dal proprietario per il suo lavoro, si sono notate delle piccole infiltrazioni nel solaio e presenza di muffe nel bagno e nelle camere da letto.

il piccoli manufatti (garage e il pollaio) sono in pessime condizioni per cui si inserirà una valutazione economica in stima solo simbolica per la loro presenza.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **298,00**

E' posto al piano: t+1

L'edificio è stato costruito nel: 1995

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15; ha un'altezza utile interna di circa m. mediamente di circa 260 cm

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Note	DATO NON CONOSCIUTO E RINVENUTO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	STUFE A LEGNA/PELLET
Note	DATO NON CONOSCIUTO E RINVENUTO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	DATO NON CONOSCIUTO E RINVENUTO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
casa di civile abitazione	sup lorda di pavimento	98,00	1,00	98,00
sedime	sup reale lorda	180,00	0,50	90,00
garage e pollaio in pessime condizioni	sup lorda di pavimento	20,00	0,50	10,00
		<b>298,00</b>		<b>198,00</b>

**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.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Padova;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este;

Ufficio tecnico di Este;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: richieste notizie a storica Agenzia Immobiliare di Este che ha dato importanti indicazioni .

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.987,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
casa di civile abitazione	98,00	€ 300,00	€ 29.400,00
sedime	90,00	€ 15,00	€ 1.350,00
garage e pollaio in pessime condizioni	10,00	€ 100,00	€ 1.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.750,00
manutenzione tetto detrazione del 15.00%			€ -4.762,50
Valore corpo			€ 26.987,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.987,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.987,50

**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	Abitazione di tipo popolare [A4]	198,00	€ 26.987,50	€ 26.987,50

**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% )	€ 4.048,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ 60,62
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:	<b>€ 23.000,00</b>
---	--------------------

Data generazione:  
03-08-2022

L'Esperto alla stima  
**p.a. Giorgio Ferrighi**