
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Bramito SPV srl**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **47/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-10-2023 ore 11:15

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - VILLA E
ACCESSORI**

Esperto alla stima: **Geom. Paolo Tumminello**

Codice fiscale: TMMPLA58B28H620A

Partita IVA: 00701850299

Studio in: P.zza XX Settembre 160 - Canaro

Telefono: 0425 440086

Fax: 0425 440086

Email: paolotummi@gmail.com

Pec: paolo.tumminello@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Valgrande 30 - Carmignano - Sant'urbano (PD) - 35040

Lotto: 001 - VILLA E ACCESSORI

Corpo: A - Villa in stile Liberty con accessori, pertinenze e parco

Categoria: Abitazione in villini [A7]

1

Usufrutto 1/1; 2

Nuda proprieta' 1/1; 3

Abitazione in regime di separazione dei beni., foglio 6, particella 207, subalterno 6, indirizzo VIA VALGRANDE n. 30 Piano, piano S1-T - 1 , comune I375 Sant'Urbano, categoria A/7, classe 2, consistenza 18,7 vani, superficie Totale: 603 m² Totale escluse aree scoperte**: 596 m, rendita € Euro 2.054,21

foglio 6, particella 207, subalterno 7, indirizzo VIA VALGRANDE n. 30 Piano, piano S1, comune I375 Sant'Urbano, categoria C/6, classe 2, consistenza 31m², superficie Totale: 38 m², rendita € Euro 46,43

foglio 6, particella 207, subalterno 8, indirizzo VIA VALGRANDE n. 30 Piano, piano T, comune I375 Sant'Urbano, categoria C/6, classe 2, consistenza 37m², superficie Totale: 45 m², rendita € Euro 55,42

foglio 6, particella 207, subalterno 4, indirizzo VIA VALGRANDE n. 30 Piano, piano T, comune I375 Sant'Urbano, categoria C/2, classe 2, consistenza 220 m², superficie Totale: 232 m², rendita € Euro 329,50

Bene comune non censibile - Partita speciale A, foglio 6, particella 207, subalterno 5, indirizzo Via A. Manzoni, piano terra, comune I375 SANT'URBANO

AREE DI ENTI URBANI E PROMISCUI, sezione censuaria I375 SANT'URBANO foglio 6, particella 207, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 3.811 m², reddito dominicale: € 0,00, reddito agrario: € 0,00,

2. Stato di possesso

Bene: Via Valgrande 30 - Carmignano - Sant'urbano (PD) - 35040

Lotto: 001 - VILLA E ACCESSORI



Corpo: A - Villa in stile Liberty con accessori, pertinenze e parco

Possesso: Altro al momento del sopralluogo l'immobile non era abitato, è nella disponibilità anche della [REDACTED] in seguito alla disposizione della sentenza di divorzio provv. assegn. casa al coniuge.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Valgrande 30 - Carmignano - Sant'urbano (PD) - 35040

Lotto: 001 - VILLA E ACCESSORI

Corpo: A - Villa in stile Liberty con accessori, pertinenze e parco

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Valgrande 30 - Carmignano - Sant'urbano (PD) - 35040

Lotto: 001 - VILLA E ACCESSORI

Corpo: A - Villa in stile Liberty con accessori, pertinenze e parco

Creditori Iscritti: BANCA ATESTINA DI CREDITO COOPERATIVO S.C.AR.L. Sede ESTE (PD) Codice fiscale 03260870286, BANCA CARIGE S.P.A.-CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E Sede GENOVA Codice fiscale 03285880104, BANCA CARIGE S.P.A.-CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA Sede GENOVA Codice fiscale 03285880104, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO EUGANEA SOC. COOP. A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede OSPEDALETTO EUGANEO, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO EUGANEA SOC. COOP. A R.L. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA Sede ROMA Co, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOCIETA COOPERATIVA Sede TARZO (TV) Codice fiscale 002545, BANCA ATESTINA DI CREDITO COOPERATIVO Sede Este Codice fiscale 03260870286, [REDACTED] Bramito SPV srl

5. Comproprietari

Beni: Via Valgrande 30 - Carmignano - Sant'urbano (PD) - 35040

Lotto: 001 - VILLA E ACCESSORI

Corpo: A - Villa in stile Liberty con accessori, pertinenze e parco
Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: Via Valgrande 30 - Carmignano - Sant'urbano (PD) - 35040

Lotto: 001 - VILLA E ACCESSORI

Corpo: A - Villa in stile Liberty con accessori, pertinenze e parco

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Valgrande 30 - Carmignano - Sant'urbano (PD) - 35040

Lotto: 001 - VILLA E ACCESSORI

Corpo: A - Villa in stile Liberty con accessori, pertinenze e parco

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Valgrande 30 - Carmignano - Sant'urbano (PD) - 35040

Lotto: 001 - VILLA E ACCESSORI

Valore complessivo intero: 690.000,00

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 delle 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 precedente 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 previste dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese 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 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 precedente. 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 **Sant'urbano (PD)**
Località/Frazione **Carmignano**
Via Valgrande 30

Lotto: 001 - VILLA E ACCESSORI

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 - si allega il titolo originario.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Villa in stile Liberty con accessori, pertinenze e parco.

Abitazione in villini [A7] sito in Sant'urbano (PD) CAP: 35040 frazione: Carmignano, Via Valgrande, 30

Note: Villa di prestigio in stile liberty con parco e accessori e magazzino

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Nuda proprietà**

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: bene personale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Lo stato giuridico in visura catastale è quello che risulta dall'atto di compravendita del 09/01/2012 Numero di repertorio 19323110052 Notaio SALVATORE LORENZO Sede VERONA trascritto il 17/01/2012 no. 327/243, nell'atto [REDACTED] veniva trasferita la nuda proprietà a [REDACTED]. Gli effetti dell'atto sono stati dichiarati inefficaci a seguito del pronunciamento del Tribunale di Padova del 27/05/2021 n. 819, la cui trascrizione è avvenuta con annotazione della sentenza ai NN. 3906/611 DEL 07/07/2022. Pertanto, considerato privo di efficacia l'atto di compravendita del 2012 con il quale [REDACTED] vendeva a [REDACTED] la nuda proprietà dei beni pignorati Lo stato giuridico corretto dovrebbe essere il seguente: 1 [REDACTED]

[REDACTED] **Usufrutto 1/1; 2**

[REDACTED] **Nuda proprietà 1/1; 3**

[REDACTED] (3) Abitazione in regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 [REDACTED]

[REDACTED] **Usufrutto 1/1; 2**

[REDACTED] **Nuda proprietà 1/1; 3**

[REDACTED] Abitazione in regime di separazione dei beni., foglio 6, particella 207, subalterno 6, indirizzo VIA VALGRANDE n. 30 Piano, piano S1-T - 1, comune I375 Sant'Urbano, categoria A/7, classe 2, consistenza 18,7 vani, superficie Totale: 603 m² Totale escluse aree scoperte**: 596 m, rendita € Euro 2.054,21 Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 22/06/2015 in atti dal 22/06/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 23/2015) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio a/6.

Note: al fine di evitare inutili ripetizioni vedere la nota comune sulla conformità catastale.

Identificato al catasto Fabbricati:



Intestazione: 1

Usufrutto 1/1; 2

Nuda proprietà 1/1; 3

Abitazione in regime di separazione dei beni., foglio 6, particella 207, subalterno 7, indirizzo VIA VALGRANDE n. 30 Piano, piano S1, comune I375 Sant'Urbano, categoria C/6, classe 2, consistenza 31m², superficie Totale: 38 m², rendita € Euro 46,43

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 22/06/2015 in atti dal 22/06/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 23/2015) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio a/6. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Note: al fine di evitare inutili ripetizioni vedere la nota comune sulla conformità catastale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1

Usufrutto 1/1; 2

Nuda proprietà 1/1; 3

Abitazione in regime di separazione dei beni., foglio 6, particella 207, subalterno 8, indirizzo VIA VALGRANDE n. 30 Piano, piano T, comune I375 Sant'Urbano, categoria C/6, classe 2, consistenza 37m², superficie Totale: 45 m², rendita € Euro 55,42

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 22/06/2015 in atti dal 22/06/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 23/2015) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio a/6. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

Note: al fine di evitare inutili ripetizioni vedere la nota comune sulla conformità catastale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1

Usufrutto 1/1; 2

Nuda proprietà 1/1; 3

Abitazione in regime di separazione dei beni., foglio 6, particella 207, subalterno 4, indirizzo VIA VALGRANDE n. 30 Piano, piano T, comune I375 Sant'Urbano, categoria C/2, classe 2, consistenza 220 m², superficie Totale: 232 m², rendita € Euro 329,50

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 22/06/2015 in atti dal 22/06/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 23/2015) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio a/6

Note: al fine di evitare inutili ripetizioni vedere la nota comune sulla conformità catastale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Bene comune non censibile - Partita speciale A, foglio 6, particella 207, subalterno 5, indirizzo Via A. Manzoni, piano terra, comune I375 SANT'URBANO

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 22/06/2015 in atti dal 22/06/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 22/2015) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio A/6

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: AREE DI ENTI URBANI E PROMISCUI , sezione censuaria I375 SANT'URBANO, foglio 6, particella 207, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 3.811 m2, reddito dominicale: € 0,00, reddito agrario: € 0,00

Confini: Confini generali del lotto; Nord mappali 71 e 861 fg 6; Est Via Alessandro Manzoni; Sud mappale 932 foglio 6; Ovest Via Valgrande.



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: l'accatastamento corrisponde quasi completamente alla situazione dell'immobile ad eccezione di modestissime modifiche interne del tutto irrilevanti che sono segnalate solo per precisione, quali lo spostamento di in tramezzo al primo piano nel corridoio, un breve tratto di divisorio sempre al primo piano di separazione del soggiorno con il corridoio disimpegno, al piano seminterrato per l'accesso alla centrale termica. Non serve l'aggiornamento dell'accatastamento perché si tratta di modestissime discordanze ammesse dalla normativa vigente che non modificano la consistenza e la rendita catastale dell'immobile. Lo stato giuridico in visura catastale è quello che risulta dall'atto di compravendita del 09/01/2012 Numero di repertorio 19323110052 Notaio SALVATORE LORENZO Sede VERONA trascritto il 17/01/2012 no. 327/243, nell'atto [redacted] veniva trasferita la nuda proprietà a [redacted]. Gli effetti dell'atto sono stati dichiarati inefficaci a seguito del pronunciamento del Tribunale di Padova del 27/05/2021 n. 819, la cui trascrizione è avvenuta con annotazione della sentenza ai NN. 3906/611 DEL 07/07/2022. Pertanto, date queste premesse lo stato giuridico corretto dovrebbe essere il seguente: 1 [redacted] Usufrutto 1/1; 2 [redacted] Nuda proprietà 1/1; 3 [redacted] per il diritto di abitazione.

Note generali: L'esecutata [redacted] non è la nuda proprietaria dell'immobile pignorato, ma lo è [redacted]. Tanto in relazione a quanto disposto dal Tribunale di Padova con provvedimento del 2021 come sopra indicato.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Villa in stile Liberty con accessori e magazzino e parco di notevoli dimensioni

Caratteristiche zona: semicentrale 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nulla da segnalare.

Servizi offerti dalla zona: farmacia 3.85 km (discreto), Bancomat (villa Estense (PD) e Ca Morosini (discreto), centro commerciale Agorà (Lendinara 5 km) (discreto), scuole (Este - Lendinara) (discreto)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Lendinara, Lusia, Este, Monselice.

Attrazioni paesaggistiche: parco regionale dei Colli Euganei.

Attrazioni storiche: Castello di Este (PD); Museo delle centuriazioni (Granze); Museo Civico Etnografico (Stanghella); Abbazia di Santa Maria delle Carceri - Museo della Civiltà Contadina (Carceri (PD)).

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria Lendinara km 10, Stazione ferroviaria Sant'Elena (PD) 10 km (inea ferroviaria bologna Padova)

3. STATO DI POSSESSO:

Altro al momento del sopralluogo l'immobile non era abitato, è nella disponibilità anche della [redacted] in seguito alla disposizione della sentenza di divorzio provv. assegn. casa al coniuge.

Opponibilità ai terzi:



Note: al momento del sopralluogo l'immobile non era abitato l'accesso è stato dato da [REDACTED] presente ad entrambi i sopralluoghi. L'immobile ma risulta gravato dal diritto di usufrutto a favore [REDACTED] ed inoltre è gravato dal diritto di abitazione a favore [REDACTED] come stabilito dalla sentenza di divorzio tra [REDACTED] Sentenza n. 831/2021 pubbl. il 22/11/2021 RG n. 1366/2021.

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:

- A favore della massa dei creditori BANCA ATESTINA DI CREDITO COOPERATIVO S.C.AR.L. Sede ESTE (PD) Codice fiscale 03260870286 contro [REDACTED]; Derivante da: DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE ; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA SEZIONE DIST ESTE Sede ESTE (PD) in data 17/08/2012 ai nn. 502/2012 iscritto/trascritto a Este in data 14/09/2012 ai nn. 4728/3409; Grava su Sant'urbano sezione Urbana A Foglio 6 Particella 207 Sub. 2 Particella 207 Sub. 3 Particella 207 Sub. 4 Particella 207 Sub. 5..

- A favore della massa dei creditori BANCA CARIGE S.P.A.-CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E Sede GENOVA Codice fiscale 03285880104 contro [REDACTED]; Derivante da: ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del 22/10/20 13 ; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA Sede PADOVA in data 22/10/2013 ai nn. 8322 iscritto/trascritto a Este in data 22/11/2013 ai nn. 5340/3731; Grava tra gli altri su: Sant'urbano sezione Urbana A Foglio 6 Particella 207 Sub. 2 Particella 207 Sub. 3 Particella 207 Sub. 4 Particella 207 Sub. 5. In rettifica alla formalità del 11111/2013 NN. 5340/3731 atto esecutivo o cautelare ordinanza di sequestro conservativo per l'esatta denominazione della società..

- A favore della massa dei creditori BANCA CARIGE S.P.A.-CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA Sede GENOVA Codice fiscale 03285880104 contro [REDACTED]; Derivante da: REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE ; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA Sede PADOVA in data 03/01/2014 ai nn. 4075 iscritto/trascritto a Este in data 12/12/2014 ai nn. 599/455; Grava su Sant'urbano sezione Urbana A Foglio 6 Particella 207 Sub. 2 Particella 207 Sub. 3 Particella 207 Sub. 4 Particella 207 Sub. 5 Particella 931..

- A favore della massa dei creditori BANCA DI CREDITO COOPERATIVO EUGANEA SOC. COOP. A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede OSPEDALETTO EUGANEO contro [REDACTED]; Derivante da: REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE ; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO Sede ROVIGO in data 08/08/2014 ai nn. 6887 iscritto/trascritto a Este in data 29/09/2014 ai nn. 4078/2990; Grava su Sant'urbano Foglio 6 Particella 207 Sub. 2 Particella 207 Sub. 3 Particella 207 Sub. 4 Particella 207 Sub. 5 Particella 931.

- A favore della massa dei creditori BANCA DI CREDITO COOPERATIVO EUGANEA SOC. COOP. A R.L. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA Sede ROMA Co contro [REDACTED]; Derivante da: REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE ; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO Sede ROVIGO in data 29/04/2016 ai nn. 3141 iscritto/trascritto a Este in data 30/08/2016 ai nn.



4159/2874; Grava su Sant'urbano Foglio 6 Particella 207 Sub. 2 Particella 207 Sub. 3 Particella 207 Sub. 4 Particella 207 Sub. 5 Particella 931.

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 giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOCIETA COOPERATIVA Sede TARZO (TV) Codice fiscale 002545 contro [REDACTED]; Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA del 12/03/2018 Numero di repertorio 994/2018; Importo ipoteca: € 14.250,00; Importo capitale: € 9.500,00 ; A rogito di CORTE DI APPELLO DI VENEZIA Sede VENEZIA in data 12/03/2018 ai nn. 994/2018; Iscritto/trascritto a Este in data 03/09/2018 ai nn. 4764/652 ; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune I375 - SANT'URBANO (PD) Catasto TERRENI Foglio 11 Particella 8 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 4 ettari 34 are 28 centiare Immobile n. 2 Comune I375 - SANT'URBANO (PD) Catasto TERRENI Foglio 11 Particella 31 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 24 are 29 centiare Immobile n. 3 Comune I375 - SANT'URBANO (PD) Catasto TERRENI Foglio 11 Particella 32 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 23 are 98 centiare Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune I375 - SANT'URBANO (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 6 Particella 207 Subalterno 4 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 220 metri quadri Indirizzo VIA MANZONI N. civico 1/A Immobile n. 2 Comune I375 - SANT'URBANO (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 6 Particella 207 Subalterno 6 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 18,5 vani Indirizzo VIA VALGRANDE N. civico 30 Immobile n. 3 Comune I375 - SANT'URBANO (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 6 Particella 207 Subalterno 7 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 31 metri quadri Indirizzo VIA VALGRANDE N. civico 30 Immobile n. 4 Comune I375 - SANT'URBANO (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 6 Particella 207 Subalterno 8 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 37 metri quadri Indirizzo VIA VALGRANDE N. civico 30 Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOCIETA COOPERATIVA Sede TARZO (TV) Codice fiscale 00254520265 Domicilio ipotecario eletto VIA GB BRUNELLI N 1 ESTE (PD) - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Denominazione o ragione sociale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Sezione D - Ulteriori informazioni Descrizione della condizione



risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) CON SENTENZA N 994/2018 PUBBLICATA IL 24/04/2018 LA CORTE DI APPELLO DI VENEZIA HA CONDANNATO LA

[REDACTED] A RIFONDERE ALLA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI LE SPESE DEL GRADO DI GIUDIZIO LIQUIDATE EX DM 55/14 IN EURO 9.500,00 OLTRE SPESE GENERALI, IVA E CPA. SI DETTAGLIA IL CREDITO COMPLESSIVO: CAPITALE EURO 9500,00 SPESE GENERALI 1 5% EURO 1.425,00 CASSA AVVOCATI 4% 437,00 IVA 22% EURO 2.499,64. L'IMPORTO DELLE SPESE GENERALI DELLA CASSA AVVOCATI E DELL'IVA E' INDICATO NEL QUADRO A ALLA VOCE SPESE.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA ATESTINA DI CREDITO COOPERATIVO Sede Este Codice fiscale 03260870286 contro, [REDACTED]

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO del 07/03/2013 Numero di repertorio 154/2013; Importo ipoteca: € 75.000,00; Importo capitale: € 51.900,48 ; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA SEDE DISTACCATA DI ESTE Sede Este in data 07/03/2013 ai nn. 154/2013; Iscritto/trascritto a Este in data 12/10/2018 ai nn. 5409/765 ; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune I375 - SANT'URBANO (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 6 Particella 207 Subalterno 4 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 220 metri quadri Indirizzo VIA MANZONI N. civico 1 Immobile n. 2 Comune I375 - SANT'URBANO (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 6 Particella 207 Subalterno 6 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 18,5 vani Indirizzo VIA VALGRANDE N. civico 30 Immobile n. 3 Comune I375 - SANT'URBANO (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 6 Particella 207 Subalterno 7 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 31 metri quadri Indirizzo VIA VALGRANDE N. civico 30 Immobile n. 4 Comune I375 - SANT'URBANO (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 6 Particella 207 Subalterno 8 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 37 metri quadri Indirizzo VIA VALGRANDE N. civico 30 Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale BANCA ATESTINA DI CREDITO COOPERATIVO Sede ESTE (PD) Codice fiscale 03260870286 Domicilio ipotecario eletto ESTE VIA GB BRUNELLI N 1 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Sezione D - Ulteriori informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) Pag. 2 - segue spezione ipotecari CON ATTO RICEVUTO DAL NOTAIO MICHELE COLASANTO DI ARZIGNANO IN DATA 4 DICEMBRE 2015 REPERTORIO N 167039, LA SOCIETA' BANCA ATESTINA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA CODICE FISCALE 03260870286, E' STATA FUSA PER INCORPORAZIONE NELLA SOCIETA' BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOCIETA' COOPERATIVA C.F. 00254520265 CON SEDE LEGALE IN TARZO (TV) VIA LA CORONA N 45 CON DECORRENZA DEGLI EFFETTI GIURIDICI E FISCALI DAL GIORNO 1 GENNAIO 2016. PER EFFETTO DELLA FUSIONE, AI SENSI DELL'ART. 2504 BIS C.C., LA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI HA ASSUNTO TUTTI I DIRITTI E GLI OBBLIGHI DELLA SOCIETA' INCORPORATA, PROSEGUENDO IN TUTTI I RAPPORTI, ANCHE PROCESSUALI, ANTERIORI ALLA FUSIONE.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro, [REDACTED]



Derivante da: VERBALE SEPARAZIONE CONIUGI OMOLOGATO del 29/03/2012 ;
 Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 100.000,00 ; A rogito di
 TRIBUNALE Sede Padova in data 29/03/2012 ai nn. 5965; Iscritto/trascritto a Este
 in data 08/05/2019 ai nn. 2572/337 ; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale
 n. 1 Immobile n. 1 Comune I375 - SANT'URBANO (PD) Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 6 Particella 207 Subalterno 2 Natura A7 - ABITAZIONE IN
 VILLINI Consistenza 16 vani Indirizzo VALGRANDE N. civico 14 Piano 1S T 1
 Immobile n. 2 Comune I375 - SANT'URBANO (PD) Catasto FABBRICATI Sezione
 urbana - Foglio 6 Particella 207 Subalterno 3 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI
 Consistenza 2,5 vani Indirizzo A.MANZONI N. civico 1/A Piano 1 Immobile n. 3
 Comune I375 - SANT'URBANO (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio
 6 Particella 207 Subalterno 4 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE,
 AUTORIMESSE Consistenza 220 metri quadri Indirizzo A. MANZONI N. civico 1/A
 Piano T Immobile n. 4 Comune I375 - SANT'URBANO (PD) Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 6 Particella 207 Subalterno 5 Natura CO - CORTE O
 RESEDE Consistenza - Indirizzo A. MANZONI N. civico 1/A Piano T Immobile n. 5
 Comune I375 - SANT'URBANO (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio
 6 Particella 931 Subalterno - Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 49 metri
 quadri Indirizzo VALGRANDE N. civico - Piano T Sezione C - Soggetti A favore
 Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE [REDACTED]

[REDACTED] - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il
 diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI Sezione D - Ulteriori
 informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca
 e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile
 pubblicare) SI CHIEDE L'ESENZIONE DA OGNI IMPOSTA IN BASE ALL'ART. 19 L. 74
 DEL 19 87 VERTENDO IN MATERIA DI SEPARAZIONE CONIUGI.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Bramito SPV srl contro [REDACTED]; A rogito di
 UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ROVIGO in data 10/03/2023 ai nn. 421 iscritto/trascritto
 a Este in data 28/03/2023 ai nn. 1774/1193; Sezione B - Immobili Unità negoziale
 n. 1 Immobile n. 1 Comune I375 - SANT'URBANO (PD) Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 6 Particella 207 Subalterno 6 Natura A7 - ABITAZIONE IN
 VILLINI Consistenza 18,5 vani Indirizzo VIA VALGRANDE - P.S1-T-1 N. civico 30
 Immobile n. 2 Comune I375 - SANT'URBANO (PD) Catasto FABBRICATI Sezione
 urbana - Foglio 6 Particella 207 Subalterno 7 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,
 RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA VALGRANDE N.
 civico 30 Piano S1 Immobile n. 3 Comune I375 - SANT'URBANO (PD) Catasto
 FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 6 Particella 207 Subalterno 8 Natura C6 -
 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 45 metri quadri Indirizzo
 VIA VALGRANDE N. civico 30 Piano T Immobile n. 4 Comune I375 -
 SANT'URBANO (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 6 Particella 207
 Subalterno 4 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 220
 metri quadri Indirizzo VIA A. MANZONI N. civico 1/A Piano T Immobile n. 5
 Comune I375 - SANT'URBANO (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio
 6 Particella 207 Subalterno 5 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo
 VIA A. MANZONI N. civico - Piano T Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1
 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale BRAMITO SPV S.R.L.
 Sede ROMA (RM) Codice fiscale 14367871002 Relativamente all'unità
 negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro
 Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO [REDACTED]



Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non pertinente..

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: Non pertinente.

Millesimi di proprietà: non pertinente.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - al momento l'accesso all'abitazione non è possibile a persone disabili, tuttavia con l'installazione di un montascale esterno e di uno al vano scala interno l'abitazione può essere resa accessibile a gran parte del fabbricato ad eccezione dell'ampliamento realizzato sul retro.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non pertinente.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: pur in assenza dell'attestato di prestazione energetica la caratteristica dell'abitazione è modesta, Le pareti esterne sono prive di coibentazione, la prestazione dei serramenti è scarsa.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nulla da segnalare.

Avvertenze ulteriori: nulla da segnalare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[redacted] nuda proprietà 1/1; [redacted] usufrutto 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 09/01/2012.** In forza di atto di compravendita - a rogito di DR Sergio Cardarelli notaio in Este, in data 31/12/1990, ai nn. 51314; trascritto a Este, in data 18/01/1991, ai nn. 445/373. Note: Si allega copia dell'atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: 1

[redacted] Nuda proprietà 1/1; 2 [redacted] usufrutto 1/1; dal 09/01/2012 al 17/04/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dr Salvatore Lorenzo, notaio in Verona, in data 09/01/2012, ai nn. 19323/10052; trascritto a Este, in data 17/01/2012, ai nn. 327/243. Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune I375 - SANT'URBANO (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana A Foglio 6 Particella 207 Subalterno 2 Natura A7 -



ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 16 vani Indirizzo VALGRANDRE N. civico 14 Piano 1S T 1 Immobile n. 2 Comune I375 - SANT'URBANO (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana A Foglio 6 Particella 207 Subalterno 3 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 2,5 vani Indirizzo A. MANZONI N. civico 1/A Piano 1 Immobile n. 3 Comune I375 - SANT'URBANO (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana A Foglio 6 Particella 207 Subalterno 4 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 220 metri quadri Indirizzo A. MANZONI N. civico 1/A Piano T Immobile n. 4 Comune I375 - SANT'URBANO (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana A Foglio 6 Particella 207 Subalterno 5 Natura CO - CORTE O RESEDE Consistenza - Indirizzo A. MANZONI N. civico 1/A Piano T Immobile n. 5 Comune I375 - SANT'URBANO (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana A Foglio 6 Particella 931 Subalterno - Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 49 metri quadri Indirizzo VALGRANDE N. civico 1/A Piano T Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare NUDA PROPRIETA' GRAVATA DA USUFRUTTO VITALIZIO A FAVORE

----- Relative alla formalità: Nota di trascrizione Numero di registro particolare 243 del 17/01/2012 Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2014 Servizio di P.I. di ESTE Registro particolare n. 125 Registro generale n. 868 Tipo di atto: 0703 - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE ANNOTAZIONE presentata il 24/10/2014 Servizio di P.I. di ESTE Registro particolare n. 573 Registro generale n. 4496 Tipo di atto: 0703 - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE ANNOTAZIONE presentata il 09/09/2016 Servizio di P.I. di ESTE Registro particolare n. 589 Registro generale n. 4297 Tipo di atto: 0703 - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2016 Servizio di P.I. di ESTE Registro particolare n. 751 Registro generale n. 5248 Tipo di atto: 0700 - INEFFICACIA RELATIVA EX ART 2901 CC ANNOTAZIONE presentata il 06/10/2017 Servizio di P.I. di ESTE Registro particolare n. 952 Registro generale n. 5209 Tipo di atto: 0718 - INEFFICACIA TOTALE ANNOTAZIONE presentata il 07/07/2022 Servizio di P.I. di ESTE Registro particolare n. 611 Registro generale n. 3906 Tipo di atto: 0700 - INEFFICACIA RELATIVA Comunicazioni Non sono presenti comunicazioni Rettifiche Non sono presenti rettifiche Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) Non sono presenti formalità successive

----- Domanda di annotazione Registro generale n. 3906 Registro particolare n. 611 Presentazione n. 4 del 07/07/2022 Sezione A - Generalità Dati relativi al titolo Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 27/05/2021 Numero di repertorio 819 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 800 043 10290 Sede ROVIGO (RO) Dati relativi all'annotazione Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE Descrizione 700 INEFFICACIA RELATIVA Voltura catastale dell'atto originario NO Altri dati Formalità di riferimento Servizio di PI di ESTE Trascrizione Numero di registro particolare 243 del 17/01/2012 Richiedente AVVOCATO

Dati riepilogativi Unità negoziali - Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1 Sezione C - Soggetti A favore (come nella formalità originaria) Soggetto n. 1

Contro (come nella formalità originaria) Soggetto n. 1

Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare CON LA PRESENTE SI ANNOTA LA SENTENZA N. 395/2021 PUBBL. IL 27/05/2021 EMESSA DAL TRIBUNALE DI ROVIGO NELLA CAUSA ISCRITTA AL N. 1660/2016 R .G., CHE DISPONE L'INEFFICACIA RELATIVA DELL'ATTO TRASCRITTO IN DATA 17/01/2012 AI NN. 327/243 CON CU HA CEDUTO LA NUDA PROPRIETA' DI ALCUNI BENI ALLA NEI CONFRO NTI DI FONDO DI GARANZIA DEI DEPOSITANTI DEL CREDITO COOPERATIVO.



Titolare/Proprietario: 1

Nuda proprietà 1/1; 2

usufrutto 1/1; 3

Abitazione in regime di separazione dei beni. **proprietario/i ante ventennio al 27/05/2021**. In forza di atto di assegnazione; trascritto a Este, in data 21/08/2012, ai nn. 4487/3223.

Note: VERBALE DI SEPARAZIONE CONIUGI CON ASSEGNAZIONE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE A [REDACTED]. Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune I375 - SANT'URBANO (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana A Foglio 6 Particella 207 Subalterno 2 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 16 vani Indirizzo VIA VALGRANDE N. civico 14 Piano 1ST1 Immobile n. 2 Comune I375 - SANT'URBANO (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana A Foglio 6 Particella 207 Subalterno 3 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 2,5 vani Indirizzo VIA A. MANZONI N. civico 1/A Piano 1 Immobile n. 3 Comune I375 - SANT'URBANO (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana A Foglio 6 Particella 207 Subalterno 4 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 220 metri quadri Indirizzo VIA A. MANZONI N. civico 1/A Piano T Immobile n. 4 Comune I375 - SANT'URBANO (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana A Foglio 6 Particella 207 Subalterno 5 Natura CO - CORTE O RESEDE Consistenza - Immobile n. 5 Comune I375 - SANT'URBANO (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana A Foglio 6 Particella 931 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 49 metri quadri Indirizzo VIA VALGRANDE N. civico 1/A Piano T Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di -

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di ABITAZIONE Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI Contro Soggetto n. 1 In qualità di -

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di ABITAZIONE Per la quota di - Soggetto n. 2 In qualità di -

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di ABITAZIONE Per la quota di - Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare SI INVOCANO LE ESENZIONI AI SENSI DELLA L. 74/1987

Titolare/Proprietario: 1

nuda proprietà 1/1; 2

usufrutto 1/1; 3

Abitazione in regime di separazione dei beni dal 27/05/2021 al 29/10/2022. In forza di SENTENZA TRIBUNALE - a rogito di TRIBUNALE DI PADOVA, in data 27/05/2021, ai nn. 819; trascritto a Este, in data 07/07/2022, ai nn. 3906/611.

Note: Dati relativi all'annotazione Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE Descrizione 700 INEFFICACIA RELATIVA Voltura catastale dell'atto originario NO Sezione C - Soggetti A favore (come nella formalità originaria) Soggetto n. 1

[REDACTED] Contro (come nella formalità originaria) Soggetto n. 1 Cognome

[REDACTED] Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare CON LA PRESENTE SI ANNOTA LA SENTENZA N. 395/2021 PUBBL. IL 27/05/2021 EMessa DAL TRIBUNALE DI ROVIGO NELLA CAUSA ISCRITTA AL N. 1660/2016 R. G., CHE DISPONE L'INEFFICACIA RELATIVA DELL'ATTO TRASCRITTO IN DATA 17/01/2012 AI NN. 327/243 CON CU [REDACTED] HA CEDUTO LA NUDA PROPRIETA' DI ALCUNI BENI A [REDACTED] NEI CONFRONTI DI FONDO DI GARANZIA DEI DEPOSITANTI DEL CREDITO COOPERATIVO.

Titolare/Proprietario: 1

[REDACTED], nuda proprietà 1/1; 2 [REDACTED] usufrutto per 1/1; 3 [REDACTED] Abitazione in regime di separazione dei beni dal 29/10/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ricongiungimento di usufrutto.
Note: rassegna dell'usufrutto per la quota di 1/1, come disposto nell'atto di compravendita del 31/12/1990 del Notaio Dr. Sergio Cardarelli di Este rep.51314 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Este il 18/01/1991 ai nn. 445/373.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Condo edilizio 292/86
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: ricavo di un locale caldaia al piano interrato e di un ripostiglio al piano terra
Oggetto: condono edilizio
Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 3367
Rilascio in data 02/03/1995 al n. di prot. 02/95/S
L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € L. 224.000. Importo residuo: € 0,00
NOTE: si allega la concessione edilizia in sanatoria.

Numero pratica: Condo edilizio 293/86
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: costruzione di capannone adibito a ricovero macchine dell'impresa e cambio d'uso da abitazione ad uffici (parziale)
Oggetto: condono edilizio
Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 3368
Rilascio in data 10/07/2006 al n. di prot. 02/06/S
L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € L. 331,600. Importo residuo: € 0,00
NOTE: si allega la concessione edilizia in sanatoria.

Numero pratica: Autorizzazione edilizia n. 249/86
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: sostituzione vecchi portoni in legno dei garages con basculanti in metallo, nonchè lavori di ripassatura del manto di copertura con eventuale sostituzione di elementi della struttura portante.
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 23/01/1986 al n. di prot.
Rilascio in data 28/04/1986 al n. di prot. 249/86

Numero pratica: DIA 11/08/2006 prot 5746 cambio destinazione d'uso da ufficio ad abitazione
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
Per lavori: cambio destinazione d'uso da ufficio ad abitazione senza esecuzione di opere edili
Presentazione in data 11/08/2006 al n. di prot. 5746
NOTE: si allega la D.I.A.

Numero pratica: DIA DEL 07/05/2008 PROT 3081
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
Per lavori: manutenzione straordinaria del manto di copertura, sostituzione grondaie e



pluviali in rame e isolamento del manto di copertura con posa di guaina traspirante e materassino in lana di roccia sottosta
Presentazione in data 07/05/2008 al n. di prot. 3081
NOTE: si allega la D.I.A.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: lo stato di fatto corrisponde alla situazione delle pratiche edilizie ad eccezione di una modestissima ed ininfluente presenza di una parete nel corridoio del primo piano in posizione leggermente diversa e per la mancanza un tratto di parete al primo piano di separazione tra il soggiorno e il corridoio sul lato Est della villa.

Tanto per essere precisi, tuttavia la discordanza è del tutto irrilevante.

Note generali sulla conformità: Vi è sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto, l'accatastamento e le pratiche edilizie depositate al Comune di Sant'Urbano.

7.2 Conformità urbanistica:

Sant'urbano (PD) CAP: 35040 frazione: Carmignano, Via Valgrande, 30

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	PIANO DEGLI INTERVENTI VAR. NORMATIVA N. 5 PER ADEGUAMENTO ALLE DEFINIZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE (REC) L.R. n. 11/2004
Zona omogenea:	ART. 19 – ZTO B RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 19 – ZTO B RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO 1.Piano di Assetto del Territorio INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA 2. Elab. 04p Tav. 02.a Usi e modalità di intervento: zoning scala 1:5.000 Elab. 05p Tav. 02.b Usi e modalità di intervento: zoning scala 1:5.000 Elab. 06p Tav. 02.c Usi e modalità di intervento: zoning scala 1:5.000 Elab.07p Tav. 03.a Zone significative scala 1:2.000 Elab. 08pTav. 03.b Zone significative scala 1:2.000 DESCRIZIONE 3.Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il PI prevede il completamento, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti. MODALITA' DI INTERVENTO 4.In queste zone il PI si attua per IED fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI. 5.E' sempre consentito il ricorso al PUA (che assume i contenuti e



l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata), comprendente le parti interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale. In tal caso è consentito il recupero della volumetria legittimamente esistente nonché l'incremento del 20% (ammettendo sempre il raggiungimento di mc 150 per singola unità immobiliare) del volume esistente. 6.E' consentito l'ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima di 150 mc per ogni unità immobiliare componente l'edificio, , per documentate esigenze igieniche e/o necessità abitative, nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; tale disposizione può essere applicata anche in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricato esistente in aggiunta al volume esistente od assentito. Tale ampliamento potrà essere realizzato per una sola volta, solo in aderenza al fabbricato di proprietà e nel rispetto delle distanze di seguito specificate. 7.Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 16 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente. CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI 8.Sono consentite solo le tipologie edilizie esistenti nella ZTO di appartenenza. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI 9.Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri: - If mc/mq 1,5 - Rcf non superiore al 35% - H m.7,5 se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata - N 2 se il numero di piani esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterato - Dc H/2 con un minimo di m. 5,00; minore di m 5,00 o a confine, con atto di assenso fra le parti, registrato e trascritto prima del rilascio del permesso di costruire; - Df 10,00 m fra pareti finestrate; m 5,00 fra pareti non finestrate. - Ds H/2 con un minimo di m. 5,00; - Dz si applicano le distanze minime previste dalla tabella indicata al precedente Art. 6 10. Ogni



	<p>singola unità edilizia deve disporre di una superficie destinata a parcheggio ricavata nella stessa costruzione o all'interno del lotto, oppure anche in aree non appartenenti al lotto di intervento, ma comunque posto ad una distanza, tale da servire al lotto stesso e comunque insistenti in un ambito territoriale il cui diametro non deve superare m 300 individuando come centro il fabbricato generatore del fabbisogno di posti auto, con la creazione di apposito vincolo pertinenziale. Detta superficie non dovrà essere inferiore a quanto previsto dall'art. 41-sexies della L. 1150/1942 introdotto dall'art. 18 della L. 765/1967 e successivamente modificato dall'art. 2 della L. 24/03/1989, n. 122. 11. La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nei casi di ristrutturazione edilizia con ricavo di nuove unità immobiliari. 12. Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalla LR 15/2004. DESTINAZIONI D'USO 13. Sono ammesse le destinazioni elencate nel precedente art. 16 della NTO.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.5 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	m. 7.50
Volume massimo ammesso:	5713 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	2272 mc. circa
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	l'edificabilità residua è teorica, l'acquirente dovrà prendere con prudenza, nuove realizzazioni e ampliamento dovranno essere attentamente valutati con i tecnici incaricati e l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Urbano.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: l'immobile nel corso degli anni è stato interessato da due pratiche di condono edilizio per le quali sono state



rilasciate le concessioni edilizie in sanatoria . Le opere condonate hanno riguardato l'ampliamento della villa con la costruzione di un corpo di fabbrica in aderenza alla parete esterna Est e di un magazzino mediante la costruzione di un capannone a struttura portante metallica. Mentre l'ampliamento della villa è conforme allo strumento urbanistico perché rispettoso degli indici urbanistici e delle distanze dalle strade e dai confini , il capannone essendo stato costruito a confine è difforme dalle indicazioni dello strumento urbanistico dell'epoca per le distanze dai confini e dai fabbricati vicini stabilite dal codice civile e poiché la concessione edilizia in sanatoria è stata rilasciata dal Comune fatti salvi sempre i diritti di terzi , pur in presenza di una una situazione consolidata da molti anni , rimane un minimo margine d'incertezza.

Note generali sulla conformità: nient'altro da segnalare.

Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui al punto A - Villa in stile Liberty con accessori, pertinenze e parco**

Oggetto di stima è ubicato in Comune di Sant'Urbano (PD), frazione Carmignano in via Valgrande 30, si tratta di un'ampia villa in stile Liberty di costruzione risalente all'incirca all'anno 1925 con accessori, di garage e cantine al piano seminterrato, garages al piano terra, cantina e magazzino in pertinenza staccata , il tutto insistente su un parco di ampie dimensioni con accessi sia dalla Via Val Grande sul lato Ovest , che dalla via Alessandro Manzoni sul Lato Est.

La recinzione è costituita da in muretto don sovrastante cancellata in ferro battuto.

L'immobile dispone di accesso pedonale da Via Valgrande mediante un cancello in ferro battuto e di accesso carraio sul lato Ovest (Via Valgrande) attraverso uno stradello privato di proprietà situato all'esterno della recinzione, compreso sempre nell'area del mappale 207 del foglio 6.

Lo stradello è utilizzato anche dai proprietari delle vicine abitazioni situate a Nord-Ovest presenti sul mappale 71 del foglio 6, i quali hanno dei garage che si affacciano su questo stradello.

L'altro accesso carraio è sul retro, da Via Alessandro Manzoni mediante un cancello sempre in ferro battuto a due ante.

Il parco è di ampie dimensioni con presenza di alberi di alto fusto e di una siepe di delimitazione dell'area della proprietà.

Da quando si è potuto constatare nei due sopralluoghi il immobile sembra inutilizzato da qualche anno, sono necessari lavori di manutenzione dell'area scoperta dato che è cresciuta una notevole vegetazione spontanea.

La caratterizzazione architettonica della villa è quella dello stile Liberty, noto anche come Art Nouveau in molti paesi, è stato un movimento artistico ed architettonico che ha avuto il suo apice alla fine del XIX secolo e all'inizio del XX secolo. Caratterizzato da forme sinuose, decorazioni geometriche ed elementi ornamentali elaborati, lo stile Liberty è stato un'importante tendenza nel design e nell'architettura.

Nello specifico la descrizione generale delle caratteristiche richiamano elementi come linee sinuose che si contrappongono alle forme rigide e geometriche dell'architettura precedente. Queste linee fluide possono essere viste nelle facciate, nei balconi, nelle finestre e nelle porte mediante cornici marcapiano, cornici delle finestre, fasce finalizzate rompere la monotonia delle facciate e a dare ulteriori elementi distintivi.

L'abitazione in oggetto presenta nella facciata principale una perfetta simmetria dove l'elemento centrale che dal basso è caratterizzato dalla scala principale d'accesso con punto d'arrivo alla loggia sovrastata da una terrazza accessibile dal vano corrispondente del primo piano e ai due lati due corpi simmetrici.

Il tetto è a padiglione su struttura in legno con decorazione a motivi geometrici alla sommità delle pareti perimetrali e dalla presenza di un lucernario al tetto per l'illuminazione della scala interna.

Il colore esterno è di tonalità di colore ocre chiaro con elementi distintivi di fasce cornici ecc



leggermente sporgenti di colore bianco.

All'epoca della sua costruzione rappresentava la fusione tra elementi tradizionali e influenze più moderne, creando un'architettura distintiva che ancora oggi è apprezzata per la sua originalità.

Tali abitazioni costruite intorno al 1925 appartenevano a quadri dirigenti e imprenditori ed erano un simbolo di status sociale ed economico elevato e rappresentavano la prosperità dell'epoca.

Esse combinavano l'eleganza classica con il comfort moderno, creando spazi abitativi caratterizzati da notevole bellezza e raffinatezza.

La villa è disposta su tre piani di cui due fuori terra e uno seminterrato, ha struttura in muratura, solai con struttura prevalentemente in legno e in alcuni vani del piano scantinato in travi di cemento armato precompresso di tipo "Varese", uno sorretto da travi metallici. Il tetto è a Padiglione su struttura in parte in legno nella parte originaria ad Ovest e in parte in latero-cemento nell'ampliamento.

Alcune zone delle travature del piano seminterrato sono moderatamente aggredite da parassiti del legno e in alcune zone potrebbe essere necessaria la sostituzione di alcune travi.

Come già detto in precedenza la villa è stata edificata all'incirca nel 1925, ed è stata ampliata nel periodo compreso tra il 1978 e il 1980 con la costruzione di un corpo in adiacenza sul lato Est distribuito al piano seminterrato, terra e piano primo mansardato.

La villa comprende al piano terra l'entrata che si affaccia sulla loggia al centro della facciata principale collegata ad un atrio che interessa tutta la larghezza dove si affacciano quattro vani di ampie dimensioni e il vano scala; da questo ci si collega al corpo realizzato successivamente che comprende una cucina, un ripostiglio, una lavanderia in wc e un disimpegno.

Il primo piano presenta una disposizione simile data dalle struttura portanti che comprende quattro stanze da letto di ampie dimensioni e una singola situate nel corpo principale della villa, due bagni e due corridoi disimpegni. Nella porzione mansardata ad Est, accessibile da una porta laterale del pianerottolo intermedio del vano scale si trova dopo una breve rampa di scala un ampio soggiorno e una cucina, oltre a un corridoio e un ulteriore servizio igienico.

Al piano seminterrato nella zona sottostante il corpo Ovest della villa si trovano tre cantine e un garage di ampie dimensioni, una più piccola cantina nella zona centrale Ovest e un corridoio da Nord a Sud per tutta la larghezza del fabbricato, il tutto collegato al piano terra da una scala interna a rampa singola della larghezza di circa 90 cm. Sottostante all'ampliamento si trova il locale caldaia centrale termica.

La dotazione di impianti dell'abitazione comprende l'impianto elettrico, allarme, impianto idrico, di riscaldamento alimentato dalla centrale termica a metano nell'apposito locale al piano seminterrato.

Le finiture interne sono di buon livello, i pavimenti dei vani principali del piano terra sono in parte in legno, parte in ceramica e limitate parti in moquette.

Le pareti sono intonacate, in parte finite effetto spatolato, tinteggiate, la volte rivestite con carte da parati; le cucine e i servizi sono pavimentati e rivestiti alle pareti in ceramica.

Al primo piano la pavimentazione prevalente dei vani principali della porzione Ovest è in tavolato di legno, in una stanza in moquette, la scala, pianerottoli e disimpegno in tessile color corda.

Il soggiorno nell'ampliamento Est è pavimentato in parquet e le pareti in parte rifinite a gesso e parte a effetto spatolato; la cucina ad esso comunicante è pavimentata e rivestita parzialmente con piastrelle di ceramica. Soggiorno e cucina sono dotati di cinque ampie finestre su tutta l'estensione della parete esterna Est.

Fatta eccezione per l'ampliamento nel corpo Est della villa le finestre sono in legno, a vetro singolo dotate di scuri alla Veneta pure in legno.

Staccato dalla villa, in prossimità del confine Nord della proprietà si trovano le pertinenze che comprendono da Ovest a Est una cantina adiacente a fabbricato di altra proprietà, tre garage una ulteriore cantina e un capannone destinato a magazzino.

Le cantine sono comprese in un corpo di fabbrica a struttura in muratura, tetto a due falde sorretto da capriate e travature secondarie in legno, coperto a coppi posati su tavelloni di laterizio, pavimento in cemento. I garage sono dotati di portoni metallici basculanti; la cantina a Ovest ha porte in ferro; la cantina Est è aperta.

Il capannone a destinato a magazzino ha altezza utile di circa quattro metri ed è realizzato



con strutture portanti metalliche a cinque campate di pilastri di tipo IPE 200 e capriate reticolari metalliche con arcarecci pure in acciaio. Il coperto è in lamiera zincata; il pavimento è in calcestruzzo liscio, le pareti di tamponamento sono in muratura di blocchi di calcestruzzo dello spessore di 20 cm. Le finestre sono sul lato Sud in corrispondenza di ciascuna campata.

Il portone d'accesso è di dimensioni di circa m. 3,00*3,30.

Il capannone dispone di impianto elettrico .

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Nuda proprietà

XXXXXXXXXX - Regime Patrimoniale: bene personale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.320,55**

E' posto al piano: SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: 1925

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1979-80 con rifacimento parziale degli impianti nell'anno 2007-2008.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: n. 30 di Via Val Grande e Via Alessandro Manzoni, 1; ha un'altezza utile interna di circa m. h fuori terra m. 8,10 ca

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Casa d'abitazione:

Si tratta di una villa di prestigio apparentemente disabitata da qualche anno, le condizioni della struttura portante sono discrete ad eccezione del tetto da verificare, le finiture sono di discreto livello . I serramenti sono in legno a doppia anta a battente a vetro singolo con protezione data da scuri. I telai delle finestre contribuiscono peggiorare il fabbisogno di energia per il riscaldamento; gli scuri necessitano di manutenzione generale.

I pavimenti del corridoio e dell'entrata del vano scala e di un corridoio secondario sono in mattonelle di ceramica di tipo corrente ; in un vano del piano terra e in due del primo piano la pavimentazione è in moquette logora, la scala interna è presenta rivestimento tessile anch'esso logoro . L'impianto elettrico e idrico sono funzionanti , quello d'allarme necessita di riparazione , L'impianto di riscaldamento è fuori uso dato che in periodo recente a causa di una forte pioggia si è verificato l'allagamento del locale caldaia al piano seminterrato.

Necessita la verifica del manto di copertura della villa.

Pertinenza a Cantina e garage:

necessita la manutenzione straordinaria del manto di copertura.

Magazzino:

necessita la manutenzione straordinaria del manto di copertura in lamiera.

Area esterna:

è necessario provvedere all'eliminazione di erbacce e vegetazione spontanea che nel corso degli ultimi anni si è formata.

Rimane il fatto che si tratta di un immobile di pregio sia per la qualità architettonica che per l'organizzazione razionale degli spazi interni ed esterni.

Una volta sistemate le carenze riportate nei paragrafi precedenti la qualità dell'immobile è di assoluta eccellenza.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **discrete**
Riferito limitatamente a: villa

Copertura tipologia: **a padiglione** materiale: **legno** condizioni: **da verificare**



Note: villa: necessita la verifica delle condizioni del tetto, dalla terrazza del primo piano sono visibili alcuni segni di usura di alcune travi della cornice e segni di infiltrazioni al soffitto della stanza singola esposta a Ovest in posizione centrale ; pertinenze esterne capriate e orditura di travi secondaria e ripartizione in legno sormontato da tavella in laterizio in condizioni buone; magazzino Nord-Est struttura reticolare in acciaio in condizioni discrete.

Scale	tipologia: interna materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: legno condizioni: buone Note: villa: solai in legno ad eccezione del vano di Nord-Est con travi in c.a.p. di tipo Varese;
Strutture verticali	materiale: muratura di mattone piano portante condizioni: discrete Note: villa: non sono visibili segni di cedimenti in genere; pertinenze esterne: muratura portante; magazzino : struttura portante metallica tamponata in muratura di blocchi di calcestruzzo vibrato.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: Ferro battuto. apertura: manuale condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: cancelli lati Ovest ed Est
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: scarse Note: I telai finestra pur essendo in discrete condizioni non possiedono le dotazioni richieste oggi finalizzate al risparmio energetico dato che le guarnizioni sono da verificare e i telai non sono dotati di vetro-camera, inoltre per gli scuri è necessaria la manutenzione straordinaria dato che presentano segni evidenti di logoramento.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: discrete Riferito limitatamente a: Villa
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: da verificare condizioni: da verificare Note: necessita la manutenzione straordinaria del manto di copertura delle pertinenze (garage e cantine). Necessita la riparazione del manto di copertura in corrispondenza della stanza singola sul lato Ovest dove è visibile a soffitto un'infiltrazione.
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco e tinteggiatura condizioni: sufficienti Note: le pertinenze esterne di garage e cantine hanno struttura verticale in muratura , prevalentemente non intonacata interinalmente e esternamente. Il capannone ha pareti



perimetrali in muratura di blocchi di cemento vibrato.

Pavim. Esterna

materiale: **Trachite** condizioni: **discrete**

Note: perimetralmente alle pareti esterne della villa c'è un marciapiede di larghezza di circa m. 1, analogo collegamento tra la parete nord della villa e la piazzola asfaltata e dalla scala sul lato Ovest fino al cancello pedonale.

È pavimentata in trachite inoltre una piazzola sul lato sud della villa la piazzola richiede piccole riparazioni.

La zona compresa tra la villa e il fabbricato delle pertinenze è pavimentato in asfalto. Le condizioni di quest'ultima sono scarse. La rimanente area scoperta è a verde e parco.

Pavim. Interna

materiale: **misto** condizioni: **discrete**

Note: villa: Piano terra: entrata, atrio, vano scala, wc e corridoio, cucina, lavanderia accessori pt in ceramica; Soggiorno e studio zona Nord Parquet; Salotto Sud-Ovest marmo; Pranzo (Sud-Est) moquette; primo piano: Vano Sud-Ovest moquette (logora); scala, pierottolo intermedio, finale e disimpegno sud tessile colore chiaro (logoro) Vani Sud-Ovest Vani Nord stanza singola Ovest e disimpegno tavolato di legno; Soggiorno corpo Est (ampliamento) parquet legno; cucina primo piano, corridoio, bagni: Piastrelle ceramica; Piano scantinato: cemento; pertinenze esterne : cemento.

Plafoni

materiale: **intonaco e tinteggiatura** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: tutti i vani della villa ad eccezione del primo piano mansardato rivestito in legno e del piano semi

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello**

condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: porte lati Ovest, Nord e Sud

Rivestimento

ubicazione: **servizi igienici in genere e cucina** materiale:

piastrelle di ceramica condizioni: **buone**

Scale

posizione: **interna** rivestimento: **tessile** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da verificare** conformità: **da verificare**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **da verificare** conformità: **da verificare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **radiatori in ghisa acciaio e alluminio** condizioni: **da verificare** conformità: **da verificare**

Note: in seguito ad un allagamento della centrale termica la caldaia non è funzionante, necessita la verifica e la sostituzione di alcune componenti.

Necessita inoltre la verifica complessiva di tutte le



apparecchiature della centrale termica e dell'impianto in generale.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980 circa
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	necessita la verifica.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a metano situata nell'interrato con volano termico dato da serbatoio d'accumulo e corpi scaldanti in alluminio, acciaio e ghisa.
Stato impianto	da verificare, da informazioni assunte dal proprietario la caldaia non è funzionante in seguito ad allagamento del locale caldaia situato al piano seminterrato.
Potenza nominale	non nota.
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	necessita la verifica dell'impianto, potrebbe essere necessaria la sostituzione della caldaia.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:



L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Note generali impianti: necessita la verifica generale di tutti gli impianti del complesso degli immobili.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

PARAMETRO TECNICO Si tratta della superficie dell'immobile calcolata con la metodologia adottata dall'Agenzia delle Entrate e dal Catasto in base alle regole dettate dal Dpr 138/98. – ALLEGATO C. Nello specifico quindi, per quanto riguarda le sole abitazioni bisognerà considerare e fare la somma, delle superfici di un immobile come di seguito: Tipologia A – Vani principali e accessori diretti: considerati al 100%, rappresentano tutte le camere principali, corridoi, ripostigli e bagni, calcolati in superficie lorda, inclusi lo spessore totale dei muri interni e perimetrali sino ad un massimo di cm 50 per i muri di proprietà e cm 25 per i muri comuni. Tipologia B – Vani accessori indiretti comunicanti: considerati al 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali ad esempio soffitte, cantine e similari. Tipologia C – Vani accessori indiretti non comunicanti: considerati al 25% qualora gli stessi accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali ad esempio soffitte, cantine e similari, risultano non comunicanti direttamente con l'unità immobiliare, ad esempio la soffitta per l'ultimo piano è indiretta comunicante, a prescindere che sia da una scala interna o dalla scala condominiale, mentre per un appartamento a due o più piani inferiori diventa indiretta non comunicante. Tipologia D – Balconi, Terrazzi e simili comunicanti: questa superficie di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30% fino al raggiungimento di mq 25; del 10% per l'eccedenza dei mq 25; Tipologia E – Balconi, Terrazzi e simili non comunicanti: se non comunicanti invece, la superficie di pertinenza della singola unità immobiliare va computata nella misura: del 15% fino al raggiungimento di mq 25; del 5% per l'eccedenza dei mq 25; Aree scoperte o assimilabili – Corti, cortili, piazzali, giardini e simili: l'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura: Per VILLE e VILLINI del 10% per cento, fino al raggiungimento del quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti, del 2% per la parte eccedente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali e accessori diretti del piano terra dell'abitazione	superf. esterna lorda	261,95	1,00	261,95
vani principali e accessori diretti del primo piano dell'abitazione	superf. esterna lorda	254,50	1,00	254,50



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 47 / 2023

Vani accessori indiretti non comunicanti del piano seminterrato	superf. esterna lorda	188,49	0,50	94,25
Garage al piano piano seminterrato	superf. esterna lorda	38,71	0,50	19,36
Cantina Ovest pertinenza esterna	superf. esterna lorda	25,04	0,25	6,26
garages nella parte centrale della pertinenza esterna	superf. esterna lorda	73,93	0,25	18,48
cantina attigua al capannone	superf. esterna lorda	24,91	0,25	6,23
loggia piano terra	sup lorda di pavimento	10,60	0,30	3,18
terrazza primo piano	sup lorda di pavimento	10,60	0,30	3,18
pianerottoli accessi lato Sud e lato nord	sup lorda di pavimento	17,87	0,30	5,36
Giardini esclusivi di ville e villini (fino al quintuplo della superficie dei vani principali e acce ((261,95+254,50)x5) superficie dei vani principali e accessori diretti	sup reale lorda	2.582,00	0,10	258,20
eccedenza area scoperta esclusiva fino a 3207 mq (3207-2582)	sup reale lorda	625,00	0,02	12,50



capannone magazzino	superf. esterna lorda	206,95	0,25	51,74
		4.320,55		995,18

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

La stima è stata effettuata su base sintetica comparativa con riferimento ai valori medi di immobili di prestigio assimilabili a quello oggetto di stima situati sia nella zona sia in comuni vicini.

Nello specifico appare improprio valutare l'immobile in oggetto sulla base dei criteri di stima oggi molto praticati del tipo MCA.

Tanto perché non sono presenti recenti atti di compravendita di ville di prestigio o immobili di caratteristiche simili che possano essere presi a riferimento come "comparabile" per la specifica valutazione immobiliare.

Pertanto, al fine di avere parametri di confronto attendibili, ho effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili, portali Internet quali Borsino Immobiliare, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, confronto con tecnici e operatori immobiliari operanti nella zona.

In tali circostanze un metodo di stima per comparazione sulla base di transazioni effettivamente avvenute non è utilmente applicabile al caso specifico.

E' stato pertanto fatto riferimento a metodo a "valori unitari" medi ricavati dai citati osservatori di mercato.

Il passo atto successivo è consistito nel collocare il bene da stimare mediante l'utilizzo di coefficienti mirati tali da adattare il dato medio alla specificità del caso concreto.

I parametri tecnici ed economici sono rispettivamente la superficie commerciale espressa in mq e il valore medio unitario espresso in Euro/mq.

PARAMETRO TECNICO

Si tratta della superficie dell'immobile calcolata con la



metodologia adottata dall'Agenzia delle Entrate e dal Catasto in base alle regole dettate dal Dpr 138/98. – ALLEGATO C.

Nello specifico quindi, per quanto riguarda le sole abitazioni bisognerà considerare e fare la somma, delle superfici di un immobile come di seguito:

Tipologia A – Vani principali e accessori diretti: considerati al 100%, rappresentano tutte le camere principali, corridoi, ripostigli e bagni, calcolati in superficie lorda, inclusi lo spessore totale dei muri interni e perimetrali sino ad un massimo di cm 50 per i muri di proprietà e cm 25 per i muri comuni.

Tipologia B – Vani accessori indiretti comunicanti: considerati al 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali ad esempio soffitte, cantine e similari.

Tipologia C – Vani accessori indiretti non comunicanti: considerati al 25% qualora gli stessi accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali ad esempio soffitte, cantine e similari, risultano non comunicanti direttamente con l'unità immobiliare, ad esempio la soffitta per l'ultimo piano è indiretta comunicante, a prescindere che sia da una scala interna o dalla scala condominiale, mentre per un appartamento a due o più piani inferiori diventa indiretta non comunicante.

Tipologia D – Balconi, Terrazzi e simili comunicanti: questa superficie di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

del 30% fino al raggiungimento di mq 25;

del 10% per l'eccedenza dei mq 25;

Tipologia E – Balconi, Terrazzi e simili non comunicanti: se non comunicanti invece, la superficie di pertinenza della singola unità immobiliare va computata nella misura:

del 15% fino al raggiungimento di mq 25;

del 5% per l'eccedenza dei mq 25;

Aree scoperte o assimilabili – Corti, cortili, piazzali, giardini e simili: l'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:

Per VILLE e VILLINI del 10% per cento, fino al raggiungimento del quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti, del 2% per la parte eccedente.

PARAMETRO ECONOMICO

Il parametro economico utilizzato per la valutazione immobiliare è dato da un dato di partenza medio che viene assunto per pari a €/mq 900, corretto in relazione alle principali caratteristiche dell'immobile. Come segue:

TIPOLOGIA EDILIZIA - Villa unifamiliare 1,04

QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Signorile 1,05

QUALITÀ DELL'EDIFICIO - D'epoca 1,05

EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G 0,94

SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni scadenti 0,96

Coefficiente globale 1,03

Pertanto il parametro economico adottato è pari a $900 * 1,03 = 927$, in cifra tonda 930 Euro/mq.

Dal valore così determinato è stato detratto il valore



dell'usufrutto spettante a [REDACTED]
 [REDACTED] pari al 10% e
 ulteriore detrazione derivante l'assegnazione della casa
 coniugale che la sentenza di divorzio tra [REDACTED]
 [REDACTED]

Tale diritto è da considerarsi un diritto personale di godimento, e non è in alcun modo assimilabile ad un diritto reale, ragione per cui il bene oggetto della assegnazione, stabilita con provvedimento giudiziale, può ben essere venduto oppure oggetto di espropriazione immobiliare.

Ovviamente all'acquirente (sia a quello che abbia acquistato a trattativa privata, sia a quello che sia aggiudicatario del bene dopo avere concorso all'asta giudiziaria) sarà sempre opponibile il diritto dell'assegnatario ad utilizzare il bene, finchè ne sussistano i presupposti previsti dalla legge (in particolare, convivenza con figli minori o maggiorenni non economicamente autosufficienti). La Cassazione, con sentenza del 19.07.2012, n.12466 ha precisato tale assunto, evindicando che l'assegnazione non è un diritto reale e che quindi essa non impedisce la vendita, nè è opponibile ai terzi creditori.

Le tabelle specifiche del caso, assunto che [REDACTED]
 [REDACTED] con ogni probabilità
 potrà considerarsi economicamente autosufficiente in breve tempo, al massimo in un arco temporale di 5 anni.

Secondo le tabelle che normalmente vengono adottate per il caso la decurtazione è dell'ordine dello 2,46%.

Le fonti di informazione sono state oltre a quelle consuete delle agenzie immobiliari, agenzia del territorio, portali internet, borsino immobiliare ecc..., anche la conoscenza diretta di operatori economici delle vicinanze.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este;

Uffici del registro di Este;

Ufficio tecnico di del Comune di Sant'Urbano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 agenzie della zona Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il parametro economico utilizzato per la valutazione immobiliare è dato da un dato di partenza medio che viene assunto per pari a €/mq 900, corretto in relazione alle principali caratteristiche dell'immobile. Come segue:

TIPOLOGIA EDILIZIA - Villa unifamiliare 1,04

QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Signorile 1,05

QUALITÀ DELL'EDIFICIO - D'epoca 1,05

EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G 0,94

SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni scadenti 0,96

Coefficiente globale 1,03

Pertanto il parametro economico adottato è pari a $900 \times 1,03 =$



927, in cifra tonda 930 Euro/mq.

Dal valore così determinato è stato detratto il valore

dell'usufrutto spettante a

[REDACTED] pari al 10% e

ulteriore detrazione del 2,46% derivante l'assegnazione della casa coniugale che la sentenza di divorzio

Altre fonti di informazione: portali Internet, borsino immobiliare..

8.3 Valutazione corpi:

A - Villa in stile Liberty con accessori, pertinenze e parco. Abitazione in villini [A7]

La stima è stata effettuata su base sintetica comparativa con riferimento ai valori medi di immobili di prestigio assimilabili a quello oggetto di stima situati sia nella zona sia in comuni vicini.

Nello specifico appare improprio valutare l'immobile in oggetto sulla base dei criteri di stima oggi molto praticati del tipo MCA.

Tanto perché non sono presenti recenti atti di compravendita di ville di prestigio o immobili di caratteristiche simili che possano essere presi a riferimento come "comparabile" per la specifica valutazione immobiliare.

Pertanto, al fine di avere parametri di confronto attendibili, ho effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emendate cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili, portali Internet quali Borsino Immobiliare, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, confronto con tecnici e operatori immobiliari operanti nella zona.

In tali circostanze un metodo di stima per comparazione sulla base di transazioni effettivamente avvenute non è utilmente applicabile al caso specifico.

E' stato pertanto fatto riferimento a metodo a "valori unitari" medi ricavati dai citati osservatori di mercato.

Il passo atto successivo è consistito nel collocare il bene da stimare mediante l'utilizzo di coefficienti mirati tali da adattare il dato medio alla specificità del caso concreto.

I parametri tecnici ed economici sono rispettivamente la superficie commerciale espressa in mq e il valore medio unitario espresso in Euro/mq.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani principali e accessori diretti del piano terra dell'abitazione	261,95	€ 930,00	€ 243.613,50
vani principali e accessori diretti del primo piano dell'abitazione	254,50	€ 930,00	€ 236.685,00
Vani accessori indiretti non comunicanti del piano seminterrato	94,25	€ 930,00	€ 87.652,50



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 47 / 2023

Garage al piano piano seminterrato	19,36	€ 930,00	€ 18.004,80
Cantina Ovest pertinenza esterna	6,26	€ 930,00	€ 5.821,80
garages nella parte centrale della pertinenza esterna	18,48	€ 930,00	€ 17.186,40
cantina attigua al capannone	6,23	€ 930,00	€ 5.793,90
loggia piano terra	3,18	€ 930,00	€ 2.957,40
terrazza primo piano	3,18	€ 930,00	€ 2.957,40
pianerottoli accessi lato Sud e lato nord	5,36	€ 930,00	€ 4.984,80
Giardini esclusivi di ville e villini (fino al quintuplo della superficie dei vani principali e acce ((261,95+254,50)x5) superficie dei vani principali e accessori diretti	258,20	€ 930,00	€ 240.126,00
eccedenza area scoperta esclusiva fino a 3207 mq (3207-2582)	12,50	€ 930,00	€ 11.625,00
capannone magazzino	51,74	€ 930,00	€ 48.118,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 925.526,70
detrazione del valore usufrutto			€ -92.552,67
detrazione del 10,00%			
detrazione del valore dell'abitazione			€ -20.491,16
detrazione del 2,46%			



Valore Corpo	€ 812.482,87
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 812.482,87
Valore complessivo diritto e quota	€ 804.358,04

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Villa in stile Liberty con accessori, pertinenze e parco	Abitazione in villini [A7]	995,18	€ 812.482,87	€ 804.358,04

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%)	€ 121.872,43
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è comodamente divisibile dato che si tratta di una villa di prestigio con pertinenze esterne e parco. La divisione in lotti deprezzerebbe sensibilmente l'immobile che perderebbe inoltre la sua peculiarità di villa di prestigio.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 690.610,44
In cifra tonda	€ 690.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

imposta di registro

Allegati

1. estratto di mappa catasto terreni;
2. visure catastali aggiornate;
3. planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
4. estratto del Piano Regolatore / Piano degli interventi;
5. planimetrie quotate dell'immobile;
6. atto di provenienza;
7. pratiche edilizie;
8. elenchi conservatoria e note iscrizione e trascrizione;
9. documentazione fotografica;

Data generazione:
11-09-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Tumminello

