

Tribunale di Rovigo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCO BMP S.P.A.**

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **90/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30/06/2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **Dott. Diego Ranzani**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**9 Lotti:**

siti a Este (PD), Viale Fiume n° 29-30-31-33 e via Gambina

**Esperto alla stima:** Arch. Roberta Miotto  
**Codice fiscale:** MTTRRT73B61F382Q  
**Studio in:** Via Cicogna Pirio 29 - 35037 Teolo  
**Telefono:** 049 5212030  
**Cellulare:** 347 9045065  
**Email:** studio.miotto@gmail.com  
**Pec:** roberta.miotto@archiworldpec.it

## CONFORMAZIONE DEI LOTTI

- <b>Lotto 1</b>	negozio magazzino p.t. appartamento p. 1 magazzini p.2		mapp. 922 sub 13 mapp. 922 sub 15 mapp. 922 sub 16 mapp. 922 sub 17, sub 18
- <b>Lotto 2</b>	negozio p.t. e magazzini p.t.		mapp. 922 sub 14
- <b>Lotto 3</b>	appartamento p.t., 1, 2 3 garage		mapp. 922 sub 12 mapp. 2872 sub 8 e 9
- <b>Lotto 4</b>	appartamento p.1 garage ingresso comune con lotto 5	parte	mapp. 922 sub 10 mapp. 2872 sub 5 non identificato
- <b>Lotto 5</b>	appartamento p. 2 e 3 garage ingresso comune con lotto 4 pollaio	parte	mapp. 922 sub 11 mapp. 2872 sub 5 non identificato mapp. 2874 sub 2
- <b>Lotto 6</b>	appartamento p. 2		mapp. 2872 sub 3
- <b>Lotto 7</b>	magazzini p.t., 1, 2		mapp. 2872 sub 4
- <b>Lotto 8</b>	appartamento via Gambina p.t. garage	parte	mapp. 2872 sub 15 mapp. 2872 sub 11
- <b>Lotto 9</b>	appartamento via Gambina p.1 garage	parte	mapp. 2872 sub 16 mapp. 2872 sub 11

Si rende noto che il bene censito al C.F. di Este foglio 17, particella 2876 sub 6 NON ESISTE

LOTTO 3: appartamento p.t., 1,2,3 e garage  
siti a Este (PD), Viale Fiume

1. **Dati Catastali**

*Intestatario:*

- [REDACTED] proprietà 50/100

- [REDACTED] proprietà 50/100

*Catasto Fabbricati:*

- Comune di Este (PD), fg. 17, mapp. 922, sub 12, cat. A/2, classe 2, consistenza 9 vani, sup. cat. Mq 264, rendita € 1.045,83, viale Fiume , piano t-1-2-3;

- Comune di Este (PD), fg. 17, mapp. 2872, sub 8, cat. C/6, classe 5, consistenza 28 mq, sup. cat. Mq 31, rendita € 62,18, via Gambina, piano t;

- Comune di Este (PD), fg. 17, mapp. 2872, sub 9, cat. C/6, classe 3, consistenza 16 mq, sup. cat. Mq 17, rendita € 24,79, via Gambina, piano t;

*Catasto Terreni:*

Comune di Este (PD), foglio 17, part. 922, qualità ente urbano, sup. 878 mq;

Comune di Este (PD), foglio 17, part. 923, qualità ente urbano, sup. 710 mq.

Comune di Este (PD), foglio 17, part. 925, qualità ente urbano, sup. 1379 mq.

2. **Stato di possesso:**

L' unità risulta abitata da [REDACTED]

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** sì solo al piano terra

4. **Creditori Iscritti:** Banco Popolare Soc. Coop. (VR), Banca Patavina cred. Coop. Sant' Elena e Piove di Sacco.

5. **Comproprietari:** nessuno

6. **Misure Penali:** no

7. **Continuità delle trascrizioni:** SI'

8. **Prezzo: da libero:** € 443.868,00

**Prezzo da occupato:** € -

Il G.E. dispone che l'esperto, prima di ogni altra 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 personali. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo – via Mazzini n. 1 – tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso.

Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell'Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato ".avi", da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

1. **PROVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali.

- a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia Entrate – Territorio – Servizi Catastali.
- b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.
- c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento;
- d. Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. **REDIGA** quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti 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 dalla 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 essi 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 di locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, indichi **la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito**, la data di scadenza e/o rinnovo, **le eventuali particolari pattuizioni previste dal contratto**, i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell' acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
  - Per i vincoli che resteranno a carico dell' acquirente:**
    - Ø Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,;
    - Ø Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
    - Ø Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
    - Ø 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 e spese della procedura**
    - Ø Iscrizioni
    - Ø Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
    - Ø Difformità urbanistico - edilizie
    - Ø Difformità Catastali
  - Altre informazioni per l' acquirente, concernenti:**
    - Ø L' importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione( es. spese condominiali ordinarie);
    - Ø Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
    - Ø Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
    - Ø Eventuali Cause in corso
    - Ø 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

indicando 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 è provvisto della attestazione/certificazione.

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

La valutazione complessiva dei beni secondo le prescrizioni dell' art. 568 c.p.c. come novellato dal d.l. 83/2015, 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 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 ed 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 da 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;

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell' articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull' eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l' istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l' aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall' art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

l' informazione sull' importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

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 a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso,

quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell' atto di provenienza del bene e copia dell' eventuale contratto di locazione e/o del 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 il formato informatico 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 informatica, 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 procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l' avvenuto adempimento.

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

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

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

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

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

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

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

**LOTTO 3**

Beni in ESTE (PD)

Appartamento su 4 livelli con garage  
sito a Este (PD), Viale Fiume n° 29

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

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

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

½ di proprietà di [REDACTED];

½ di proprietà di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:***Intestatario:*

½ di proprietà di [REDACTED]

½ di proprietà di [REDACTED]

*Catasto Fabbricati:*

- Comune di Este (PD), fg. 17, mapp. 922, sub 12, cat. A/2, classe 2, consistenza 9 vani, sup. cat. mq 264, rendita € 1.045,83, viale Fiume, piano T-1-2-3;

- Comune di Este (PD), fg. 17, mapp. 2872, sub 8, cat. C/6, classe 5, consistenza 28 mq, sup. cat. Mq 31, rendita € 62,18, via Gambina p.t.;

- Comune di Este (PD), fg. 17, mapp. 2872, sub 9, cat. C/6, classe 3, consistenza 16 mq, sup. cat. Mq 17, rendita € 24,79, via Gambina p.t.;

Derivante da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficieConfini: l' appartamento, che si sviluppa su 4 livelli, confina a Nord con viale Fiume, a Sud con il cortile in comune con gli altri lotti, a Est con l' ingresso ed il magazzino del Lotto 1, a Ovest con il mapp. 921.**Identificato al catasto Terreni:**

Comune di Este (PD), foglio 17, part. 922, qualità ente urbano, sup. 878 mq;

Comune di Este (PD), foglio 17, part. 923, qualità ente urbano, sup. 710 mq.

Comune di Este (PD), foglio 17, part. 925, qualità ente urbano, sup. 1379 mq

Derivante : i mapp. 922, 923 e 925 da tipo mappale del 23/03/1987 prat. n. 270646 in atti dal 25/09/2003 T.M. 41375,5257,87 (n. 5257,1/1987).Confini: il mapp 922 confina a Nord con Viale Fiume, a Sud con il 923, a Est con il mapp 925, a Ovest con il mapp. 921;

il mapp. 923 confina a Nord con il 922, a Sud con via Gambina, a Est con il 925 a Ovesto con il 918;

il mapp. 925 confina a Nord con il 922 e Viale Fiume, a Sud con il 929, a Est con i mapp. 1478 e 2274, a Ovest con il 918.



### Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali non si sono riscontrate particolari difformità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

### Verifica rispondenza dei dati catastali aggiornati con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita

I dati citati nell'atto di pignoramento sono i medesimi delle risultanze catastali attuali e nell'istanza di vendita ci si riferisce al pignoramento.

I beni descritti risultano **UNIVOCAMENTE IDENTIFICATI**.

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

Este è una graziosa cittadina posta alle pendici dei Colli Euganei, nella parte Sud della provincia di Padova. Essa è ricca di storia che intreccia il suo sviluppo con la nobile famiglia degli Carraresi i quali hanno costruito qui il loro castello. Il compendio immobiliare in oggetto è inserito nel centro storico e ne costituisce due "occhi di portico", che si sviluppano nella profondità dell'isolato, affacciandosi poi alla strada parallela, via Gambina.

E' un complesso antico, in parte ristrutturato, ma per la maggior parte lasciato deperire ed inutilizzato; da esso sono state ricavate delle unità residenziali dove alloggiano i comproprietari e parenti di essi, mentre i negozi ed i magazzini sono sfruttati unicamente come depositi.

Il Lotto 3 è costituito da un appartamento ristrutturato di recente

**Caratteristiche zona:** centro storico

**Area urbanistica:** zona A centro storico.

**Servizi presenti nella zona:** il centro storico di Este fornisce tutti i servizi necessari alla residenza.

**Servizi offerti dalla zona:** tutti i servizi primari e secondari,

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Monselice, Rovigo

**Attrazioni paesaggistiche:** Colli Euganei

**Attrazioni storiche:** Castello Carrarese

**Principali collegamenti pubblici:** strade regionali, provinciali, statali e ferrovia.

## 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato da XXXXXXXXXX

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

-

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- ipoteca volontaria a concessione di mutuo fondiario, trascritta a Este il 12/02/2016, R.G. 568, R.P. 84, a firma del Notaio Zanellato Stefano di Conselve, rep. 38907/203441 del 11/02/2016, a favore di Banco Popolare soc. coop. VR, contro [REDACTED] quali debitori non datori di ipoteca per [REDACTED] quota capitale € 1.000.000,00, totale ipoteca € 2.000.000,00, durata 10 anni, ipoteca gravante sugli immobili pignorati.

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova il 01/07/2019, rep. n. 4763/2019, trascritto a Este il 08/10/2019 R.G. 5453, R.P. 818, a favore di Banca Patavina cred. Coop. Di Sant' Elena e Piove di Sacco, contro [REDACTED], quota capitale € 514.122,93, totale € 577.246,88. L' ipoteca insiste su parte degli immobili pignorati, corrispondenti all' unità negoziale 1 (senza l' inclusione dei terreni su cui giacciono gli immobili).

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Banco BPM S.p.A. con sede a Milano, derivante da: verbale di pignoramento immobili; sottoscritto da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 05/05/2021 al rep. n. 822, trascritto a Este in data 29/06/2021 ai nn. R.G. 3568 R.P. 2563, contro [REDACTED]

**Si rende noto che il bene censito al C.F. di Este foglio 17, particella 2876 sub 6 NON ESISTE**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Destinazione per fini meritevoli di tutela del 05/08/2019 numero di repertorio 11759/9048 notaio Nazari Alessandro sede Padova trascritto il 06/08/2019 nn 4526/3017 a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per ½ (nel quadro d si precisa: ai fini dell'assolvimento dell'imposta di bollo si richiama il disposto dell'art. 1, comma 1 bis punto 3, della tariffa parte prima allegata al D. P.R. 642/72). Il [REDACTED] ha dichiarato di voler destinare, costituendo il relativo vincolo ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2645 ter cod. civ., i diritti allo stesso spettanti sui beni immobili in oggetto al soddisfacimento delle ragioni dei propri creditori come meglio individuati - nel rispetto della par condicio creditorum. pertanto, i diritti immobiliari sopra menzionati, che rimangono in capo al costituente, sono a tutti gli effetti segregati dal patrimonio del medesimo e, quindi, potranno essere impiegati solo per la realizzazione del fine di cui sotto e saranno suscettibili di azioni esecutive, salvo quanto previsto dall'art. 2915, primo comma, cod. civ., solo per il soddisfacimento delle ragioni dei propri creditori, nel rispetto par condicio creditorum. Il costituente ha precisato che il vincolo costituito con l'atto si estende ai frutti, alle pertinenze ed alle accessioni degli immobili in oggetto. Il [REDACTED] con trascrivendo atto di destinazione intende garantire massa dei propri creditori dettagliatamente indicati nell' elenco allegato all' atto nel rispetto della par condicio creditorum il soddisfacimento delle loro ragioni sui diritti immobiliari oggetto del vincolo che qui si intendono integralmente richiamati. Il costituente ha precisato e dichiarato in particolare che lo scopo suddetto si intende meritevole di tutela ai sensi dell'art. 1322, secondo comma, del codice civile, in quanto la messa a disposizione alla massa dei propri creditori - individuati nell'elenco allegato nel rispetto della par condicio creditorum dei predetti diritti immobiliari consentirebbe la soddisfazione degli stessi evitando che ciascun creditore avvii esecuzioni individuali e/ o l'iscrizione di ipoteche giudiziali in pregiudizio degli altri creditori concorrenti. Il costituente ha dichiarato altresì di assumere con l' atto la qualifica di attuatore del vincolo al fine di assicurare la realizzazione dello scopo di cui sopra, impegnandosi ad amministrare i beni in oggetto con diligenza nel rispetto dello

scopo perseguito, il [redacted] dovrà predisporre un piano di liquidazione del proprio patrimonio che dovrà garantire il rispetto della par condicio creditorum. Il piano in esame dovrà essere predisposto e sviluppato, alternativamente, secondo uno dei seguenti schemi: - con un piano di vendite di tutti o di parte dei diritti immobiliari oggetto del vincolo, il cui ricavato andrà suddiviso nel rispetto della par condicio creditorum, tra i creditori del medesimo [redacted] nell'ambito di un progetto di liquidazione la cui sostenibilità e correttezza formale e sostanziale dovrà essere corredata dall'attestazione di un professionista indipendente, designato dal debitore, iscritto all'albo dei revisori legali e in possesso dei requisiti di cui all'art. 28 lett. a) e b) l.f. (che attesti che la soddisfazione di tutti i creditori particolari avvenga nel rispetto della par condicio creditorum); - con la vendita dei diritti immobiliari oggetto del vincolo secondo le modalità di legge nell'ambito di una procedura di soluzione della crisi da sovra-indebitamento ex legge 3/2012. il vincolo avrà la durata di anni 10 (dieci), salvo l'operare delle clausole di estinzione anticipata infra precisate. il vincolo cesserà di avere efficacia: - con la vendita dei diritti immobiliari in oggetto, il cui ricavato andrà suddiviso, secondo le modalità di legge, tra i creditori del [redacted] - con la pronuncia della sentenza dichiarativa di fallimento del [redacted] ovvero qualora la [redacted] fallisca ed i soci illimitatamente responsabili - tra cui il [redacted] - falliscano di conseguenza. in tali casi, il costituente provvederà a richiedere l'annotamento, nei modi e nelle forme disposti dalla legge, a margine delle trascrizioni del trascrivendo atto per gli effetti di legge, dell'avvenuta causa di scioglimento. il costituente ha dichiarato che gli immobili oggetto del presente atto non sono gravati da trascrizioni, iscrizioni e vincoli che ne diminuiscano il pieno godimento e l'intera disponibilità ad eccezione dell'ipoteca per euro 2.000.000 (duemilioni) in favore del "Banco Popolare Società Cooperativa" con sede in Verona (ora "Banco BMP s.p.a." con sede in Milano) iscritta ad Este il 12 febbraio 2016 ai nn. 568/84 a garanzia del mutuo di euro 1.000.000 (unmilione) stipulato con atto per notar [redacted] in data 11 febbraio 2016 (rep. n. 38.907), gravante gli immobili in oggetto.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale: no

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:-

Millesimi di proprietà: -

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: -

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: -

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] proprietà di ½.
- [REDACTED] proprietà di ½.

Per atto di compravendita del 28/03/1972, NOTAIO Lidio Valdini di Este, trascritto il 21/04/1972 nn. 1159/970 da potere di [REDACTED]

Per successione a [REDACTED] deceduto il [REDACTED] trascritto il 27/05/1999 nn 2513/1672, la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta 747/526 del 22/02/2016.

Per successione a nome di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] denuncia del 29/05/2006 n. rep. 37/62 Uff. del Registro Este, trascritta nn 2295/1249 del 04/04/2007, la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta nn 748/527 del 22/02/2016.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Licenza edilizia 4202/2559 del 27/03/1972 intestata a [REDACTED], per lavori di sopraelevazione ed ampliamento di un fabbricato ad uso civile abitazione ad Este (appartamenti [REDACTED] mapp. 922 sub 10 e 11);
- Concessione in sanatoria riferita alla domanda n. 0001792, prot. 00012132 del 26/06/1995, intestata a [REDACTED] per opere di ristrutturazione, nuova costruzione, ampliamento, restauro, cambio destinazione d' uso, ampliamento, sull' immobile sito a Este viale Fiume 33 (condono su tutto il complesso).
- Autorizzazione 4590-2200 del 30/04/1973, intestata a [REDACTED], per sistemazione fori finestra.
- D.I.A. 437/97 prot. 597 del 19/12/1997, intestata a [REDACTED] per lavori di demolizione e sostituzione divisorii interni non portanti, demolizione intonaci interni, demolizione controsoffitti in arelle, ripasso tetto e sostituzione grondaie, rifacimento impianti tecnologici, demolizione e rifacimento pavimenti, risanamento conservativo solaio in legno (appartamento ristrutturato mapp. 922 sub 12).
- Concessione Edilizia prot. 615, prat. Edilizia 449/97 del 08/05/1998, intestata a [REDACTED] per lavori di restauro conservativo di fabbricato residenziale in via Fiume 29 (mapp. 922 sub 12).
- D.I.A. 205/1998 del 27/05/1998 prot. n. 294, intestata a [REDACTED] per lavori di ristrutturazione e manutenzione ordinaria su immobile in via Gambina 22 (mapp. 2872 sub 15 e 16).
- Abitabilità n. 3062 prot. Gen. 17297 del 17/02/1999, per abitazione viale Fiume 29 (appartamento ristrutturato mapp. 922 sub 12).

**7.1 Conformità edilizia:**

Dal confronto tra stato di fatto e stato licenziato dalla Concessione Edilizia prot. 615, prat. Edilizia 449/97 del 08/05/1998 non si sono riscontrate difformità.

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:-	Consiglio Comunale n° 16 del 01/04/2021 Consiglio Comunale n° 50 del 30/07/2021
Zona omogenea:	"A" netto storico di 1° impianto Verde di pertinenza
Norme tecniche di attuazione:	Artt. 66 e 73 N.T.O.del P.I.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	<u>T01 – Vincoli</u> - Principali edifici e complessi di valore monumentale - normato da Art. n. 17 PI delle N. T. O. - Indagine archeologica preliminare - normato da Art. n. 16 PI delle N. T. O. - Obbligo Scavi Archeologici - normato da Art. n. 16 PI delle N. T. O.  <u>T03 - Fragilità del Territorio</u> Compatibilità geologica ai fini urbanistici - Area idonea - normato da Art. n. 44 PI delle N. T. O.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA

#### Descrizione:

##### Quota e tipologia del diritto

½ di proprietà di [REDACTED]

½ di proprietà di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva: mq 309,91

E' posto al piano: t., 1° , 2° e 3°

L'edificio è stato costruito nel: -

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 29

ha un'altezza utile interna di ml 3,50, 3,23, 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e seminterrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: l' unità è in buone condizioni generali.

##### Caratteristiche descrittive:

Manto di copertura

materiale: coppi

condizioni: buone

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	Materiale: <b>Serramenti in legno con vetro camera e scuri in legno</b> Condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	materiale: <b>tamburati con impiallacciatura in legno.</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>mattonelle di cotto e listoni di legno</b> Condizioni: <b>buone</b>
Rivestimenti	Materiale: <b>Intonaci al civile,</b> condizioni: <b>buone</b>
	materiale: <b>rivestimento ceramico fino ad h 2,20</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	Tipologia: <b>sotto traccia.</b> condizioni: <b>buone con contatore in comune con altre unità</b>
Termico	Tipologia: <b>autonomo con caldaia a gas e termosifoni in acciaio</b> condizioni: <b>buone</b>
Idro-sanitario	Presente e ristrutturato nel 1999
Climatizzazione	1 split nel vano notte del 2° piano
Radio diffusione	Non presente
Aspirazione centralizzata	Non presente
Allarme	Non presente

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1999
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	?

**Idro-termo-sanitario:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI'
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	BUONO

Epoca di realizzazione/adequamento	1999
Esiste la dichiarazione di conformità	?

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI' NEL VANO NOTTE AL 2° PIANO
--	--------------------------------

**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
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva:

- 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;
- 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;
- 4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

La superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono i seguenti:

- 1) calcolo della superficie commerciale dei balconi: è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 25%, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del 30%.
- 2) calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande: è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 30%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 25% in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del 18%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 13% in tutti gli altri casi.
- 3) calcolo della superficie commerciale dei portici: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 25%.
- 4) calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza: è calcolata in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 15% quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell' abitazione stessa, del 10% in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del 20%.

- 5) calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie): è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell'abitazione nella misura del 50%.
- 6) calcolo della superficie commerciale dei box per auto al piano terra: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell'abitazione nella misura del 50%.
- 7) calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell'abitazione nella misura del 25% - 30%.
- 8) calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell'abitazione nella misura del 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra: ingresso, vano scala, lavanderia	sup lorda di pavimento	56,00	1,00	56,00
Piano 1: appartamento vano giorno	sup lorda di pavimento	107,15	1,00	107,15
Piano 2: appartamento vano notte	sup lorda di pavimento	108,51	1,00	108,51
Piano 3: ripostiglio	sup lorda di pavimento	29,64	0,40	11,80
Garage 2872 sub 8	sup lorda di pavimento	31,00	0,50	15,50
Garage 2872 sub 9	sup lorda di pavimento	17,00	0,50	8,50
Ingresso comune	sup lorda di pavimento	28,00	0,35	<u>2,45</u>
totale				<b>309,91</b>

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Sotto categoria: residenziale

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2.2021

Zona: Este centro

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: fabbricati civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato media (€/mq): **1450-1850**

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette, e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione. Sarà valutata la potenzialità degli immobili in relazione alla eventuale possibilità



di ampliamenti di cubatura data dal P.R.G. per quella zona, con una maggiorazione rispetto alla stima dello stato di fatto, qualora tale potenzialità costituisca un' eccedenza rispetto alla normale potenzialità edificatoria concessa dal P.R.G. per quella zona. Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi. La preventivazione di tali costi è riferita all'attualità e deve essere considerata di massima, in quanto è impossibile definire dettagliatamente la parcella di un Tecnico per la redazione delle pratiche, mancando un tariffario di riferimento ed è altresì impossibile avere la certezza che le indicazioni dei Tecnici comunali per la sanatoria di abusi edilizi siano univoche, in quanto vanno ad interpretazione e variano sulla base alle modifiche normative. Il C.T.U. , quindi, si esonera dalla responsabilità di una preventivazione dettagliata, rimandando all'acquirente la verifica aggiornata della situazione in Comune ed in Catasto prima dell'acquisto dell'immobile.

Nel caso di immobili ancora in costruzione si stimerà il valore al finito e poi si decurterà il costo di ultimazione dei lavori.

Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata. Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità edificatorie, in base alla posizione ed alla conformazione degli stessi.

## 8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), Agenzie di zona, annunci immobiliari online; parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

- residenziale: €/mq 1.900,00 ristrutturati,

## 8.3 Valutazione corpi:

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

### 1) Caratteristiche posizionali medie

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90

### 2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)

ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90

### 3) Livello di piano

piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10

### 4) caratteristiche tecniche e funzionali

ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70

5) Caratteristiche tipologiche	
villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40
6) Stato di conservazione e manutenzione	
normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60
7) Vetustà fisica	
da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]/100$
8) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)	
ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

## INDICI IMMOBILI PIGNORATI

- Caratteristiche posizionali medie: buone	1,00
- Caratteristiche ambientali intrinseche: medie	0,95
- Livello di piano: terra, 1° 2° 3°	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : buone	0,90
- Caratteristiche tipologiche: ed. civili storico	1,25
- Stato di conservazione e manutenzione: normale	1,00
- Vetustà fisica: 23 anni	0,83
- Caratteristiche ambientali estrinseche: buone	<u>1,00</u>
Il coefficiente complessivo risulta:	<b>0,88</b>

Il valore al mq omogeneizzato risulta: €/mq 1.900,00 x 0,88 = €/mq 1.685,00

Stima dell' immobile: €/mq 1.685,00 x mq 309,91 = **€ 476.855,00**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento su 4 livelli con garage	309,91	€/mq 1685,00	<b>€ 522.198,00</b>
Valore corpo			€ 522.198,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 522.198,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1			€ 522.198,00

## Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	Appartamento su 4 livelli con garage	309,91	€ 522.198,00	€ 522.198,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) (-) € 78.330,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e comunale: (-) € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: l' immobile non può essere ulteriormente divisibile.

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

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato" : -

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 443.868,00