

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
promossa da: **CHERRY BANK S.P.A.**
contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 80/2024
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/12/2025 ore 11,15
Giudice Delle Esecuzioni: **Dr.ssa Rossana Marcadella**
Custode Giudiziario: **I.V.G.**



LOTTO 2
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
QUOTA DI 1/1 PIENA PROPRIETA'
DI FABBRICATO RESIDENZIALE CON
MAGAZZINI
IN VIA DEL SANTO CIVICO 1025, URBANA (PD)

Esperto alla stima: Ing. Fabio Rossi
Codice fiscale: RSSFBA58H19C122I
Studio in: Vicolo Goldoni 2/A - 45100 Rovigo
Telefono: 0425 367074 - 338 2722664
Email: ing.rossi.fabio@libero.it
Pec: rossi.fabio@ingpec.eu



A seguito di Progetto divisionale come da ordinanza del 16/04/2025 il sottoscritto CTU ha aggiornato le perizie con assegnazione del diritto della quota di piena proprietà degli immobili come sotto descritti.

Il presente rapporto di stima sostituisce integralmente i precedenti depositati.

1.

Lotto: 2

Quota 1/1 di piena proprietà: di fabbricato ad uso residenziale su 2 piani di elevazione di mq. 230 catastali, annessi rurali-magazzini da manutenzionare, dislocato in via Del Santo civico 1025, Comune di Urbana (PD).

Corpo: A

Categoria: fabbricato A/2

Catasto FABBRICATI

Comune di URBANA

Foglio 8 Particella 131 subalterno 2

Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 10 vani, Totale: 230 m² Totale escluse aree scoperte: 230 m², Indirizzo: VIA DEL SANTO Piano T-1, Rendita: Euro 645,57

Corpo: B

Categoria: garage C/6

Catasto FABBRICATI

Comune di URBANA

Foglio 8 Particella 131 subalterno 3

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 26 m² superficie catastale 26 m², Indirizzo: VIA DEL SANTO Piano T, Rendita: Euro 32,23

Corpo: C area pertinenziale

BENE COMUNE NON CENSIBILE

Catasto FABBRICATI

Comune di URBANA

Foglio 8 Particella 131 subalterno 1

Bene comune non censibile COMUNI AI SUB. 2-3 via DEL SANTO Piano T

Catasto TERRENI

Comune di URBANA

Categoria: area di enti urbani e promiscui

Foglio 8 Particella 131 ente urbano di mq. 1103

Confini per tutto il lotto come da estratto di mappa:

nord mappale 208

est mappale via Del Santo

sud mappale 323

ovest mappali 49



2. **Stato di possesso:**

- allo stato attuale l'immobile risulta LIBERO. All'interno sono presenti mobili e oggetti, negli annessi sono presenti mobili e oggetti inerenti l'attività agricola.

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso L'ADE di Este per richiedere l'esistenza di eventuali contratti di locazione in essere presso l'immobile oggetto di procedura, come da comunicazione dello stesso ufficio non risultano contratti in essere.

3.

Quota 1/1 di piena proprietà: di fabbricato ad uso residenziale su 2 piani di elevazione di mq. 230 catastali, annessi rurali-magazzini da manutenzionare, dislocato in via Del Santo civico 1025, Comune di Urbana (PD).

Lotto: 2

Valore complessivo della quota di 1/1: € 85.127,50

Valore che si arrotonda ad euro: € 85.000,00



TRIBUNALE DI ROVIGO - VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

Si 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 IVG-Rovigo (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. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiati che rispetti le esigenze degli incaricati di IVG Rovigo, 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 fascicoletti 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:

- 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 e 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 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 insolite (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 IVG Rovigo 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 trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunicando 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.



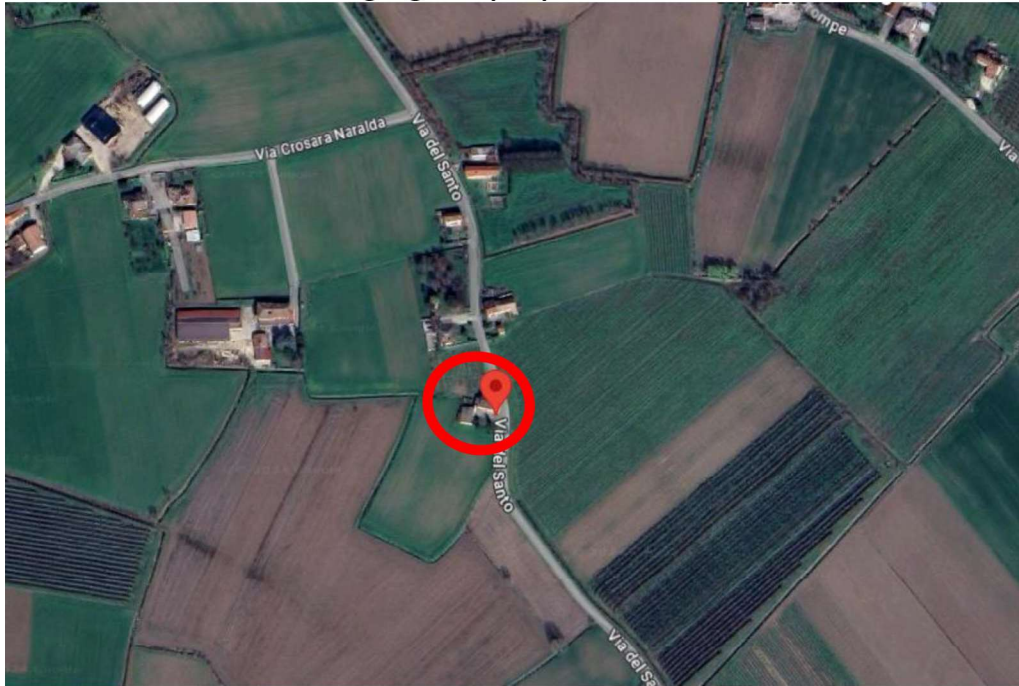
Beni in URBANA
VIA DEL SANTO civico 1025

Lotto: 2

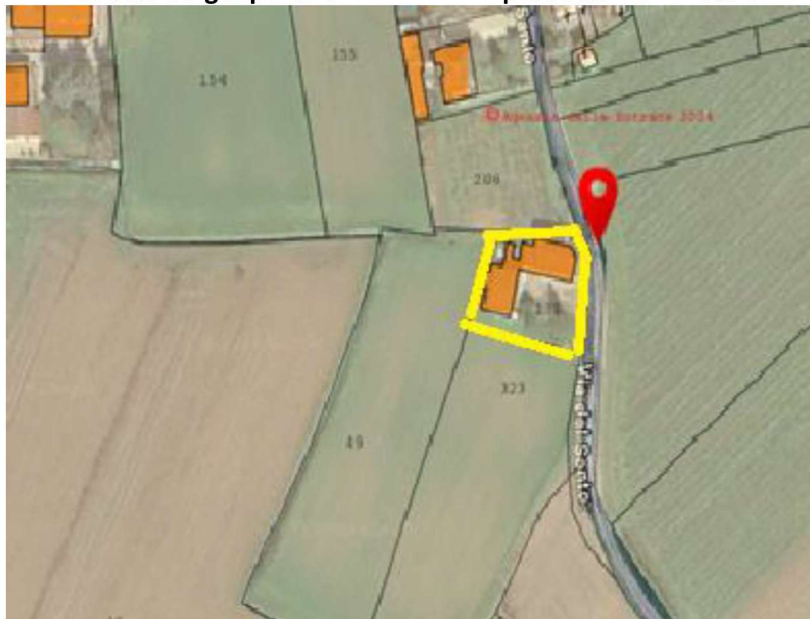
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota 1/1 di piena proprietà: di fabbricato ad uso residenziale su 2 piani di elevazione di mq. 230 catastali, annessi rurali-magazzini da manutenzionare, dislocato in via Del Santo civico 1025, Comune di Urbana (PD).

Estratto da google maps riprodotto non in scala



Estratto da geoportale dell'A.D.E. riprodotto non in scala



Identificativo corpo: A

Fabbricato residenziale al piano T- 1, in via DEL SANTO civico 1025, Urbana (PD)

Quota e tipologia del diritto

PIENA Proprieta' per 1/1

Identificazione catastale:

Intestazione:



Proprieta' 1/1

Catasto FABBRICATI

Comune di URBANA

- **Foglio 8 Particella 131 subalterno 2**

Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 10 vani, Totale: 230 m² Totale escluse aree scoperte: 230 m², Indirizzo: VIA DEL SANTO Piano T-1, Rendita: Euro 645,57

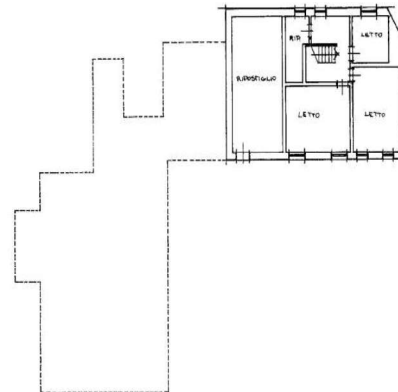
Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Planimetria catastale mapp. 131 sub 2 riprodotta non in scala



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

01

Identificativo corpo: B

Garage al piano terra, in via DEL SANTO civico 1025, Urbana (PD)

Quota e tipologia del diritto

PIENA Proprieta' per 1/1

Identificazione catastale:

Intestazione:



Proprieta' 1/1

Catasto FABBRICATI

Comune di URBANA

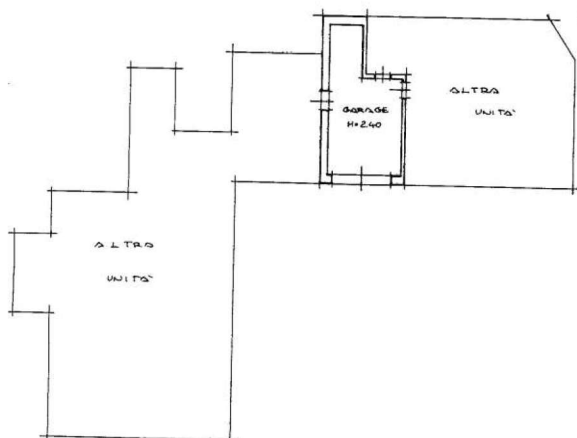
- **Foglio 8 Particella 131 subalterno 3**

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 26 m² superficie catastale 26 m², Indirizzo: VIA DEL SANTO Piano T, Rendita: Euro 32,23

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Planimetria catastale mapp. 131 sub 3 riprodotta non in scala



Identificativo corpo: C

Area pertinenziale , in via Del Santo 1025, Urbana (PD)

Quota e tipologia del diritto

PIENA Proprieta' per 1/1

BENE COMUNE NON CENSIBILE

Catasto FABBRICATI

Comune di URBANA

- **Foglio 8 Particella 131 subalterno 1**

Bene comune non censibile COMUNI AI SUB. 2-3 via DEL SANTO Piano T



Elaborato planimetrico riprodotto non in scala

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO		UFFICIO TECNICO ERARIALE DI PADOVA COMUNE DI <u>URBANA</u>		PARTITA <u>393</u>	DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI Scale 1:500
----------------------------------	--	---	--	-----------------------	---

DENUNCIA TIPO MAPPALE
N. 026336 del 10-12-1986

N.C.T.				N.C.E.U.			
FG	AL	MANO	SA	FG	AL	MANO	SA
8		434	11	8		134	

ESTRATTO
MAPPA - N.C.T. -
SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO

ELENCO SUBALTERNI

SUB. A. - BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTILE)
SUB. B. - ABITAZIONE P.TERRA E P.PRIMO CON ANNESSI P.TERRA
SUB. C. - GARAGE P.TERRA

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

DATA
PRODOTTO 10/10/87

Catasto TERRENI

Comune di URBANA

Categoria: area di enti urbani e promiscui

- **Foglio 8 Particella 131** ente urbano di mq. 1103

Confini per tutto il lotto come da estratto di mappa:

nord mappale 208

est mappale via Del Santo

sud mappale 323

ovest mappali 49

Conformità catastale: NON SI PUÒ ATTESTARE LA CONFORMITÀ'

L'immobile in oggetto risulta rappresentato in Catasto, sostanzialmente in conformità per quanto riguarda il perimetro dell'unità principale, la disposizione e distribuzione dei vani.

Risultano realizzati dei manufatti fatiscenti ad uso pollaio nella parte retro posta a nord, **da demolire**.

L'intestazione catastale risulta corretta come da progetto divisionale a seguito di

VOLTURA D'UFFICIO del 16/04/2025 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Sede ROVIGO (RO)

Repertorio n. 80 - ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE RECUPERO

VOLT.AUT. RP 4392/2025 Voltura n. 30790.1/2025 - Pratica n. PD0220362 in atti dal 30/10/2025

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Quota 1/1 di piena proprietà: di fabbricato ad uso residenziale su 2 piani di elevazione di mq. 230 catastali, annessi rurali-magazzini da manutenzionare, dislocato in via Del Santo civico 1025, Comune di Urbana (PD).

Zona periferica servita da servizi di urbanizzazione primaria.

Zone urbanistiche residenziali e agricole
posto in zona molto decentrata rispetto il centro del paese.

3. STATO DI POSSESSO:

Stato di possesso:

- allo stato attuale l'immobile risulta LIBERO. All'interno sono presenti mobili e oggetti, negli annessi sono presenti mobili e oggetti inerenti l'attività agricola.

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso L'ADE di Este per richiedere l'esistenza di eventuali contratti di locazione in essere presso l'immobile oggetto di procedura, come da comunicazione dello stesso ufficio non risultano contratti in essere.

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:

non risultano trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio esaminato dalla documentazione ipo-catastale in atti. Con verifica del **17/11/2025** limitata alla Conservatoria di ESTE e per i beni oggetto della presente procedura, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successive

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

Rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura:

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 03/08/2010 - Registro Particolare 2864

Registro Generale 4509 Pubblico ufficiale VAUDANO FULVIO Repertorio

71345/22562 del 29/07/2010 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Tutti i lotti

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura

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

Gravami iscritti e trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di ESTE

4.2.1 Iscrizioni

ISCRIZIONE CONTRO del 03/06/2008 - Registro Particolare 718 Registro Generale

3226 Pubblico ufficiale NOTAIO DIOMEDE MALVASO Repertorio 73119/5454 del 22/05/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] oltre a debitori non datore di ipoteca

Importo capitale € 176.398,11 importo totale € 200.000,00

Annotazione n. 1257 del 21/11/2017 (PROROGA DELLA DURATA)

Grava solo sul lotto 2



- ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2015 - Registro Particolare 442 Registro Generale 3245 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA - SEZ. DISTACCATA SOAVE Repertorio 86/2011 del 31/05/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA DI CONDANNA EX ART. 702 TER C.P.C. a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]
Importo capitale € 110.000,00 importo totale € 220.000,00

- ISCRIZIONE CONTRO del 29/10/2025 - Registro Particolare 915 Registro Generale 6015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 80/2024 del 16/04/2025 IPOTECA LEGALE derivante da ORDINANZA AUTORITA' GIUDIZIARIA a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4392 del 2025
Importo capitale € 5.704,20 importo totale € 6.046,50
Grava sui lotti 2 e 4

4.2.2 *Pignoramenti:*

- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2016 - Registro Particolare 2987 Registro Generale 4309 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 2180/2016 del 24/06/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/2024 - Registro Particolare 2719 Registro Generale 3690 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 1184 del 16/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI [REDACTED] contro [REDACTED]

Alla data del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE l'immobile risultava censito con la medesima identificazione catastale

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Il sottoscritto CTU ha aggiornato la documentazione ipocatastale prodotta nel fascicolo della procedura con nuove visure in data **17/11/2025**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: non presente
da verificare tutti gli impianti.



- si evidenzia che la parte del fabbricato ad uso annessi agricoli ha copertura con struttura in ferro e pannelli in eternit. Di tale spesa il sottoscritto CTU ha tenuto conto nella valorizzazione finale dell'immobile
- Si evidenzia l'esistenza di un portone carrabile sulla recinzione del lato sud del mappale 131 da cui si ha accesso ai terreni posti sul retro di cui a lotto 4.
- Si precisa, inoltre, che eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'area esclusiva mapp.131, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente rettifiche dall'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari confinanti

6. PRECEDENTI e ATTUALI PROPRIETARI ante ventennio:

come rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura e dalle visure ipotecarie aggiornate:

TITOLI DI PROVENIENZA:

precedenti proprietari fino al 21/12/1999

[REDACTED]

dal 21/12/1999 al 06/12/2018

[REDACTED]

Proprie-

ta' 1/2

[REDACTED]

Proprieta' 1/2

- successione in morte del signor [REDACTED] deceduto il [REDACTED] avendo disposto delle sue sostanze con testamento olografo pubblicato con verbale in data 10 gennaio 2000 n. 50.151 rep. Notaio Malvaso, registrato ad Este il 21 gennaio 2000 al n. 36 Atti Pubblici, dichiarazione di successione registrata ad Este il 25 marzo 2000 al n. 85 Volume 2, trascritta ad Este il 9 dicembre 2000 al n. 5632 R.G. e n. 3859 R.P.;

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/06/2008 - Registro Particolare 2002 Registro Generale 3227 Pubblico ufficiale NOTAIO DIOMEDE MALVASO Repertorio 73119/5454 del 22/05/2008

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/12/2010 - Registro Particolare 4483 Registro Generale 7097 Pubblico ufficiale PIRO LUDOVICA Repertorio 890/547 del 22/12/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

dal 06/12/2018 all'attualità:

[REDACTED]

Proprieta' 1/4

[REDACTED]

Proprieta' 1/4

[REDACTED]

Proprieta'

1/2

TRASCRIZIONE CONTRO del 07/12/2018 - Registro Particolare 4207 Registro Generale 6515 Pubblico ufficiale GAVRAS MICHELE Repertorio 222/112 del 06/12/2018 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

dal 06/12/2018 all'attualità:

[REDACTED]

Proprie-

ta' 1/1

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 29/10/2025 - Registro Particolare 4392 Registro Generale 6014 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 80/2024 del 16/04/2025 ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE

Documenti successivi correlati:



1. Iscrizione n. 915 del 29/10/2025

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerche effettuate presso il preposto ufficio tecnico di Urbana, non sono state reperite parti che edilizie.

dall'atto di Donazione si riporta: articolo 5 *"che il fabbricato mapp. n. 131 in oggetto è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967"*

7.1 Conformità edilizia:

Il sottoscritto CTU a seguito del sopralluogo all'immobile per verificare la distribuzione dei locali e le aperture, non avendo elaborati grafici concessionati ha potuto fare riferimento solo alle planimetrie catastali che risultano rispondenti allo stato dei luoghi
si evidenzia che verso il lato nord sono presenti manufatti fatiscenti ad uso pollaio, costruiti in ampliamento rispetto il perimetro della planimetria catastale a cui si fa riferimento, e pertanto da demolire.

Non si sono rilevate però le singole misure di ogni locale per poter attestare il rispetto della tolleranza del 2% delle stesse. Pertanto non si può attestare la conformità urbanistica.

La parte aggiudicataria potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17/5 comma (ora art. 46/5 comma T.U.ED D.P.R. 380/2001) e dell'art. 40/5 comma della Legge 47/85, per eventuali difformità e irregolarità della costruzione, ove ne ricorrano i presupposti;

7.1 PRG: come da indicazioni del preposto U.T. Com.le

si allega CDU rilasciato dal comune di Urbana Prot. n. 0005612 del 01/10/2024

Descrizione

Fabbricato di tipologia rurale, elevato su 2 piani per la parte residenziale, con finiture datate e obsolete, si presenta in basso stato manutentivo, con impianti vetusti e da verificare.

Pavimenti in ceramica tipica anni 70, con serramenti in legno e oscuri, inferriate alle finestre, porte interne in legno vetuste.

Risulta un controsoffitto con altezza dei locali pari a m.2,40 circa.

annessi con struttura verticale in muratura intonacata esternamente, con parte del solaio in laterizio, parte con struttura in legno e parte con struttura in ferro. In parte il coperto risulta essere in lastre di eternit, portoni in ferro

nella parte a nord/ovest sono presenti piccoli vani ad uso pollaio.

il terreno pertinenziale mappale 131 risulta per la maggior parte con piazzale in cemento, recintato con cancello carrabile/pedonale.

Tabella superfici

	mq	coeff	mq equiv
abitazione	180	1	180
pertinenza	150	1	150
pollaio	30	0,3	10,5
ricovero attrezzi	67	1	67
terreno pertinenziale mappali 131	1103	1	1103



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

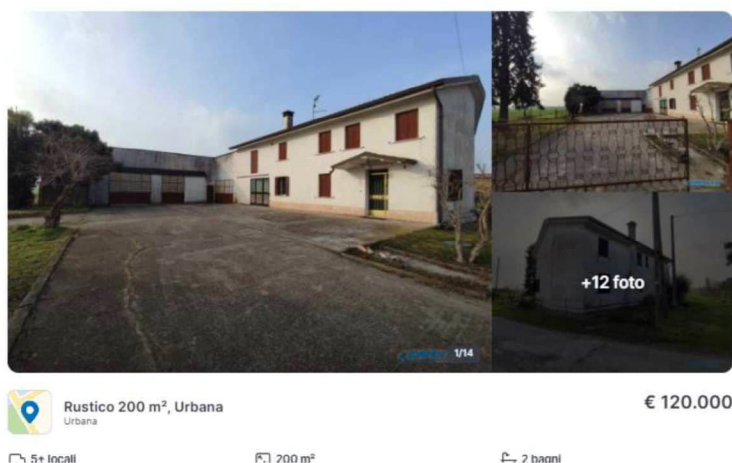
Dalla documentazione esaminata si evince che il fabbricato è stato edificato ante 67 dalla documentazione comunale non si sono riscontrate autorizzazioni per manutenzione

Nella definizione del valore di mercato, si deve tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali:

- le caratteristiche intrinseche della zona quali posizione, sviluppo commerciale e dei servizi nella zona (area in zona periferica agricola a Urbana)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (basse)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (basse);
- la vetustà del fabbricato (ante 67);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (basso);
- la superficie (immobile con superfici esuberanti per le richieste);
- la tipologia costruttiva (fabbricati per abitaz.);
- la dotazione degli impianti tecnologici (vetuste);
- il grado delle finiture (anni 60/70);
- le tecniche costruttive (laterizio e c.a.);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente;
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (normali);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (medie);

Caratteristiche dell'immobile in oggetto: posizione lontano dal centro del paese, in zona agricola, fabbricato vetusto con presenza di eternit e da ristrutturare di cui se ne è tenuto conto nella valutazione del bene. I locali accessori nella parte più a sud hanno copertura in eternit. Di tale circostanza si tiene conto nella valutazione di seguito riportata.

L'immobile risulta posto in vendita da agenzia immobiliare del luogo al valore di euro 120.000,00 (ad oggi intorno ad euro 100.000 come da dichiarazione dell'esecutato)



Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

INVIÀ MESSAGGIO

RICHIEDI VISITA



Mostra Telefono

SEGNALA ANNUNCIO

Tenuto conto di tutte le criticità di cui sopra e valutandone lo stato,
 annessi euro 200/mq coefficiente 1
 pollaio euro 50/mq coefficiente 0.50
 ricovero attrezzi euro 100/mq coefficiente 1



terreno pertinenziale mappale 131 valutato con fabbricato

valutazione					
	mq	coeff	mq equiv	€/mq	totale
abitazione	180	1	180	350	63.000
pertinenza	150	1	150	200	30.000
pollai	30	0,3	9	50	450
ricovero attrezzi	67	1	67	100	6.700
terreno pertinenziale a corpo	valutato con immobile				
VALORE TOTALE					100.150

per un valore totale di euro 100.150,00

La superficie riportata è stata ricavata dagli elaborati grafici del catasto, che non sono state verificate sul posto. La valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia del bene; agenzie imm.ri della zona, riferimento a vendite con aste giudiziarie di immobili, esperienza personale del CTU, Google Earth, principali siti immobiliari internet, atti di vendita

8.3 Valutazione corpi:

Vendita in unico lotto di:

quota 1/1 di PIENA proprietà di:

Ad un valore di mercato finale del bene a corpo pari ad euro 100.150,00

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%) **€ - 15.022,50**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 85.127,50**

Valore immobile della quota di 1/1 che si arrotonda: € 85.000,00

Allegati

1. Documentazione fotografica
2. Visure ipotecarie aggiornate al 17/11/2025
3. Atto di provenienza
4. Estratto di mappa, visure catastali
5. Documentazione comunale
6. Richiesta Agenzia delle Entrate
7. Avvisi alle parti

Data 18/11/2025

L'esperto alla stima
Ing. Fabio ROSSI
(documento firmato digitalmente)

