

Tribunale di Rovigo

Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da:

Amco Asset Management Company spa

contro:



N° Gen.Rep. 15/2025

Giudice: **Dr.ssa Rossana Marcadella**

Custode Giudiziario:

Istituto Vendite Giudiziarie

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Ing. Enrico Zambon
Codice fiscale: ZMBNRC81P29H620Z
Partita IVA: 01426340293
Studio in: Via Cesare Battisti 9, 45100 Rovigo
Telefono: 0425 091702
Fax: 0425 09/1701
Email: zambon.enrico@libero.it
Pec: zambon.enrico@ingpec.eu



Bene in **Este (PD)**
Via Chiesa Prà 60
Lotto: Unico

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

Relativamente alla trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento si segnala quanto segue:

Non risulta esservi la trascrizione dell'accettazione di eredità in morte di [REDACTED] di cui alla denuncia di successione in morte del [REDACTED] Rep. 46/49 trascritta ad Este in data 15/10/2005 RG 6697 RP 3835 da parte degli eredi e pertanto dovrà essere regolarizzata la continuità delle trascrizioni.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota di 1/1 di piena proprietà di un fabbricato residenziale in pessimo stato di conservazione distribuito su due piani fuori terra con annessa area di corte esclusiva (che insiste su parte dell'area censita al NCT del Comune di Este al fg. 20 mapp. 848).

Sono comprese nella vendita le comunioni indivise con gli altri condomini del fabbricato di quanto ritenuto comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]
proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]

[REDACTED]
proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]

Identificati al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI ESTE

- Foglio 20 Particella 848 Sub 10, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 10,5 vani, Superficie catastale 228 mq Rendita € 455,51

Coerenze e confini (salvo altri più esatti ed attuali):

Nord: mapp. 848 Subb. 3, 12

Sud, Est: mapp. 100

Ovest: Canale Restara



Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI ESTE

- **Foglio 20 Particella 848**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.35.42 mq

Sedime e area di pertinenza del complesso immobiliare che racchiude l'unità oggetto oggetto di stima

Coerenze e confini (salvo altri più esatti ed attuali):

Nord: mapp. 611, 615, 607

Sud, Est: mapp. 100

Ovest: Canale Restara

Conformità catastale

Lo stato di fatto dell' unità immobiliare oggetto di stima trova sostanziale riscontro con la documentazione catastale presente in atti presso l'Agenzia del Territorio, fatta eccezione per alcune variazioni interne e forometriche le quali tuttavia non comportano la modifica del classamento e della consistenza (come previsto dalle circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 e 3 del 2010), pertanto, si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto di vendita è ubicato in Via Chiesa Prà, in una zona periferica del Comune di Este (PD).

Caratteristiche zona: agricola

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi limitati; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole

Importanti centri limitrofi: il bene è posto a breve distanza dal centro di Padova e dal Parco Regionale dei Colli Euganei

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da un comune di circa 16.000 abitanti, fra i quali scuole di ogni ordine e grado, ambulatori medici, farmacie, supermercati, negozi al dettaglio, luoghi di culto e di aggregazione, ecc..

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento dell'accesso il bene risultava non occupato.

In esito all'istanza presentata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che sui beni staggiti non gravano contratti di locazione



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 ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.4 Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:

Il bene oggetto di stima insiste su una più ampia area scoperta catastalmente identificata al NCT del Comune di Este fg 20 mapp. 848, sopra la quale insistono altri fabbricati intestati ad altre ditte non eseguite, meglio identificati nell'elaborato planimetrico e nel rispettivo elenco subalterni.

A tal riguardo si richiama:

- quanto inserito nell'atto di provenienza del Notaio Carlo Alberto Busi del 10/12/2010 Rep. 19.376 laddove è precisato che la vendita *"è fatta e rispettivamente accettata con il trasferimento nella parte acquirente di tutte le ragioni, azioni e diritti, che alla parte venditrice competono sopra l'immobile alienato, sue aderenze, sovrastanze, pertinenze, infissi, seminfissi, impianti di genere, usi e comunioni, servitù attive e passive se e come esistono e abbiano legale ragione di esistere o siano conseguenti allo stato di condominio del fabbricato."*



Figura 1: elaborato planimetrico

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- *Ipoteca volontaria a favore di*

VENETO BANCA HOLDING S.C.P.A.

contro

[REDACTED] (debitore ipotecario)

[REDACTED] (terzo datore di ipoteca)

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

a rogito del Notaio Busi Carlo Alberto di Padova (PD), Rep. n. 19377/10409

in data 10/12/2010,

iscritta a Este (PD) in data 31/12/2010 ai nn. R.G. 7430, R.P. 1565.

Importo totale: € 144.000,00; Importo Capitale: € 80.000,00.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così catastalmente identificati al Censuario di Este: NCEU: Fg. 20 P.IIIa 848 Sub. 10

4.2.2 *Pignoramenti:*

- *A favore di*

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

contro [REDACTED]

derivante da atto esecutivo o cautelare

a rogito Ufficiale Giudiziario di Rovigo, Rep. n. 99 in data 22/01/2025,

trascritto a Este in data 21/02/2025 ai nn. R.G. 949, R.P. 678.

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così catastalmente identificati al Censuario di Este: NCEU: Fg. 20 P.IIIa 848 Sub. 10

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Non ne risultano

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Non ne risultano

4.2.5 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

A seguito di ispezione effettuata in data 24/03/2025 si confermano le formalità precedentemente indicate.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Millesimi di proprietà: ///****Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

Si richiama quanto già descritto in precedenza al paragrafo 4.1.4 relativamente al fatto che il bene oggetto di stima insiste su una più ampia area scoperta catastalmente identificata al NCT del Comune di Este fg 20 mapp. 848, sopra la quale insistono altri fabbricati intestati ad altre ditte non eseguite, meglio identificati nell'elaborato planimetrico e nel rispettivo elenco subalterni.

Spese medie annue: ///**Spese scadute: ///**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il fabbricato NON soddisfa i requisiti della visitabilità ai soggetti diversamente abili dotati di sedia a ruote.

Attestazione Prestazione Energetica:

Da ricerche effettuate presso il portale "VeNet" della Regione Veneto si rileva che il bene non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ///**Ulteriori avvertenze:**

- L'immobile in oggetto è sprovvisto di impianti
- Si rilevano cedimenti strutturali in corrispondenza della porzione sud del fabbricato, il cui coperto è parzialmente crollato
- All'interno del fabbricato abitativo e sull'area di corte si sono rilevati alcuni quantitativi di rifiuti e materiali da costruzione da smaltire
- I confini attualmente non materializzati in loco dovranno essere identificati in contraddittorio con le proprietà finitime mediante un rilievo topografico dei luoghi.
- Non si esclude l'eventuale presenza di servitù, anche ex art. 1062 c.c., sebbene non trascritte nei pubblici registri immobiliari.

Di tutti gli aspetti precedentemente elencati, se ne tiene forfetariamente conto nella stima del bene, segnalando inoltre che in caso di eventuali ulteriori aspetti/vizi/difformità non emersi nel corso delle operazioni peritali e non approfonditi nel presente elaborato, si applica al valore di stima dell'immobile una decurtazione del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie dovute all'immediatezza della vendita giudiziaria.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni **attualmente** risultano essere intestati a [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di [REDACTED], avendoli acquistati per mezzo dell'atto di compravendita del Notaio Carlo Alberto Busi di Padova (PD) del 10/12/2010 rep. 19376/10408 trascritto a Este il 31/12/2010 RG 7429 RP 4720 dai [REDACTED], i quali erano a loro volta proprietari per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di [REDACTED]

I [REDACTED] acquistarono i beni oggetto di stima in virtù dell'atto del Notaio Carlo Alberto Busi di Padova (PD) del 23/09/2008 Rep. 16116/8134 trascritto a Este il 30/09/2008 RG 5761 RP 3590 da [REDACTED] ai quali, a loro volta erano pervenuti in virtù di:

- successione in morte di [REDACTED], deceduto il [REDACTED], giusta denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Este in data 04/02/2005 n. 46 vol.49, ivi trascritta il 15/10/2005 RG 6697 RP 3835.

Si segnala la mancata trascrizione dell'accettazione di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi e pertanto dovrà essere regolarizzata la continuità delle trascrizioni.

- atto di cessione di quota in data 12/05/1993 Rep. 9114 del Notaio Loris Camporese di Este, trascritto a Este in data 02/06/1996 nn. 2214/1644

- successione in morte di [REDACTED], deceduto il [REDACTED], giusta denuncia di successione n. 26 vol. 246 trascritta a Este il 14/11/1957 RG 2257 RP 2561 e successiva accettazione dell'eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi per atto del Notaio Arrigo Tagliapietra di Montagnana del 26/10/1961 Rep. 11945, trascritto a Este in data 22/11/1961 ai nn. 3243/2712.

- atto di cessione di quota del Notaio Arrigo Tagliapietra di Montagnana (PD) del 26/10/1961 Rep. 11946 trascritto a Este in data 22/11/1961 ai nn. 3244/2713

- atto di compravendita del Notaio Arrigo Tagliapietra di Montagnana (PD) del 25/09/1957 Rep. 9546, trascritto a Este in data 19/10/1957 ai nn. 2957/2561.



7. PROFILI AUTORIZZATIVI:

A seguito di formale istanza di accesso agli atti ed alla conseguente ricerca presso i propri archivi, il Comune di Este ha prodotto allo scrivente perito le seguenti informazioni:

7.1 Autorizzazioni edilizie:

Condono edilizio ex Legge 47/1985

Tipo Pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: sanatoria di opere abusive

Presentazione: 30/12/1986 prot. 0002104

Rilascio: 25/05/1995 prot. 00016391

Pratica 77/2010

Tipo Pratica: Permesso di costruire

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Ristrutturazione e cambio d'uso con ricavo di due unità abitative

Presentazione: 05/03/2010 prot. 5278

Rilascio: 09/08/2010 prot. 5278

N.B.: Le opere in progetto sono state realizzate ed ultimate esclusivamente per la porzione di immobile attigua al compendio staggito (identificata nei disegni come unità B), attualmente appartenente ad altra ditta e non oggetto di pignoramento.

Diversamente, l'unità immobiliare oggetto di stima (identificata nei disegni come unità A) non è stata completata.

7.2 Conformità Edilizia:

L'unità immobiliare oggetto di stima è stata parzialmente interessata dall'intervento di ristrutturazione autorizzato con il Permesso di Costruire n. 77/2010 attualmente scaduto, in prevalenza attraverso la formazione di alcuni divisori interni e la realizzazione di una nuova scala in cemento armato a due rampe, così come previsto negli elaborati progettuali.

Attualmente l'immobile è "al grezzo" e necessita, previa predisposizione di nuova pratica edilizia, del completamento delle opere, della cui incidenza economica se ne tiene conto nel procedimento di stima adottato.

Non si dichiara la conformità edilizia.



7.3 Conformità Urbanistica:

Strumento urbanistico approvato: P.A.T. e P.I.

Sulla base del certificato di destinazione urbanistica richiesto presso l'UT Comunale, il bene presenta le seguenti caratteristiche:

Piano degli interventi

- Ambito centrale di produzione primarie e secondaria
- quota parte zona E3 ad elevato frazionamento fondiario - Art. 70 PI delle Norme Tecniche Operative
- quota parte Verde di Pertinenza Edilizia Schedato n. 195 - Art. 73 PI delle Norme Tecniche Operative
- quota parte Zona A - Netto storico di 1° impianto - Art. 66 PI delle Norme Tecniche Operative

T01 – Vincoli

- Fascia di rispetto idraulico - normato da Art. n. 27 PI delle Norme Tecniche Operative
- Fasce di rispetto depuratori, cimiteri, discariche - normato da Art. n. 27 PI delle Norme Tecniche Operative
- Obbligo Scavi Archeologici - Art. n. 16 PI delle Norme Tecniche Operative

T03 - Fragilità del Territorio

- Compatibilità geologica ai fini urbanistici – parte Area idonea a condizione e parte non idonea - Artt. n. 45 e 46 PI delle Norme Tecniche Operative

Si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **quota di 1/1 di piena proprietà di un fabbricato residenziale in pessimo stato di conservazione distribuito su due piani fuori terra, con annessa corte esclusiva**

Trattasi di un fabbricato residenziale accostato di remota epoca costruttiva, in pessimo stato di conservazione.

Strutturalmente si riscontrano pareti in muratura, solai in legno, copertura a falde inclinate in legno e tavelline, rivestita in coppi, parzialmente crollata.

L'accesso avviene dal lato ovest attraverso la corte esclusiva ricavata sul mappale 848 mediante il solo frazionamento dell'elaborato planimetrico (identificata al sub 10), lasciando inalterata l'intera estensione della particella, sulla quale insistono altre unità immobiliari appartenenti ad altre ditte non eseguite.

Il piano terra, per un'altezza interna compresa tra i 266 cm ed i 270 cm, risulta essere composto da quattro vani, mentre al primo piano, per un'altezza interna media compresa tra i 320 cm ed i 285 cm si hanno ulteriori cinque stanze.

Il vano scala e la porzione collocata a nord dello stesso sono stati oggetto di un iniziale ed incompleto intervento di ristrutturazione, diversamente, la restante estensione dell'immobile si presenta nello stato di conservazione originario e risulta caratterizzata da cedimenti statici che hanno coinvolto anche parte della copertura.

Il fabbricato si presenta privo di finiture, di serramenti e di impianti e necessita di un radicale intervento di ristrutturazione e di adeguamento/consolidamento, il tutto al fine di recuperare la staticità dell'edificio e la sua completa funzionalità.

La superficie esterna lorda parametrata del cespite risulta pari a 210,00 mq



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

Le particolari caratteristiche intrinseche del fabbricato oggetto di stima, unitamente alla zona urbanistica sulla quale esso ricade, non hanno permesso allo scrivente di reperire dati certi di mercato riferiti a fabbricati di analoghe caratteristiche, utili per una valutazione basata sul criterio del confronto.

Si procede dunque nella valutazione attraverso il metodo basato sul “valore di trasformazione”, ovvero sulla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo occorrente per la sua trasformazione.

Per il procedimento analitico di determinazione del valore del bene oggetto di stima, si rimanda al tabulato prodotto in allegato al presente elaborato peritale.

8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este, conoscenza personale dello scrivente, raffronto con i valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate.

A. Valutazione immobile

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Complessivo (€)
Fabbricato residenziale	210,00	24.551,84

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 3.682,78
---	-------------------

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 20.869,09
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	€ 21.000,00



Allegati:

- documentazione catastale
- comunicazione AE per assenza di locazioni
- visure ipotecarie
- documentazione urbanistica
- atti di provenienza
- documentazione fotografica
- tabulato di stima

05/05/2025

L'Esperto alla stima
Ing. Enrico Zambon

