

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **3/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-07-2025 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - abitazioni di tipo**  
**civile e annessi rustici**

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

Codice fiscale: TMMPLA58B28H620A

Partita IVA: 00701850299

Studio in: P.zza XX Settembre 160 - Canaro

Telefono: 0425 440086

Fax: 0425 440086

Email: paolotummi@gmail.com

Pec: paolo.tumminello@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Dietro Cero, 273 - Baone (PD) - 35030

**Lotto:** 001 - abitazioni di tipo civile

**Corpo:** A Abitazioni di tipo civile

**Categoria:** Abitazione di tipo rurale [A6]

Proprieta' 1/1 in regime di [REDACTED], foglio 3, particella 95, subalterno 7, indirizzo VIA DIETRO CERO n. 273A, piano T-1, comune BAONE (Codice A613), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 109 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 109 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 397,67

foglio 3, particella 95, subalterno 8, indirizzo VIA DIETRO CERO n. 273A, piano T, comune BAONE (Codice A613), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie Totale: 79 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 79 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 216,91

foglio 3, particella 95, subalterno 9, indirizzo VIA DIETRO CERO n. 273A, piano T-1, comune BAONE (Codice A613), categoria C/2, classe 1, consistenza 151m<sup>2</sup>, superficie Totale: 198 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 202,76

ente comune - bene comune non censibile quota parte proporzionale, foglio 3, particella 95, subalterno 1, comune BAONE (Codice A613) (quota parte proporzionale ex art 1117 c.c. e successivi)

partita n. 1 Aree di enti urbani e promiscui, sezione censuaria BAONE (Codice:A613)foglio 3, particella 95, qualità ente urbano, superficie catastale 1070 m2, reddito dominicale: € 0,00, reddito agrario: € 0,00, (quota parte proporzionale ex art 1117 c.c. e successivi)

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Dietro Cero, 273 - Baone (PD) - 35030

**Lotto:** 001 - abitazioni di tipo civile

**Corpo:** A Abitazioni di tipo civile

**Possesso:** Altro Occupato da [REDACTED] in forza di comodato verbale, ai fini della procedura può considerarsi libero.



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

**Bene:** Via Dietro Cero, 273 - Baone (PD) - 35030

**Lotto:** 001 - abitazioni di tipo civile

**Corpo:** A Abitazioni di tipo civile

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Dietro Cero, 273 - Baone (PD) - 35030

**Lotto:** 001 - abitazioni di tipo civile

**Corpo:** A Abitazioni di tipo civile

**Creditori Iscritti:** BANCA PATAVINA – CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA E PIOVE DI SACCO, SOCIETA' COOPERATIVA Sede PIOVE, [REDACTED]

[REDACTED], BCC VENETA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA Sede FARA VICENTINO (VI) Codice fiscale 00232120, [REDACTED]

[REDACTED] BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. Sede ORSAGO (TV) Codice fiscale 03669140265, BANCA PREALPI SANBIAGIO CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA Sede TARZO (TV) Codice fiscale 00

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Dietro Cero, 273 - Baone (PD) - 35030

**Lotto:** 001 - abitazioni di tipo civile

**Corpo:** A Abitazioni di tipo civile  
Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Dietro Cero, 273 - Baone (PD) - 35030

**Lotto:** 001 - abitazioni di tipo civile

**Corpo:** A Abitazioni di tipo civile



**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Dietro Cero, 273 - Baone (PD) - 35030

**Lotto:** 001 - abitazioni di tipo civile

**Corpo:** A Abitazioni di tipo civile

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Dietro Cero, 273 - Baone (PD) - 35030

**Lotto:** 001 - abitazioni di tipo civile

**Valore complessivo intero:** 133.365,63

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl ( società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl ( Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiati che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario. 1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola



ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione ( città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano ( es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali ( precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso ( es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ( es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi ( data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto ( un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL ( Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene ( tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti



normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali ( es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute ( 15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli . 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di 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 **Baone (PD)**  
Località/Frazione  
Via Dietro Cero, 273

### **Lotto: 001 - abitazioni di tipo civile**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si

La documentazione è completa , nulla da segnalare

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

Si - Il titolo dell'acquisto è del 2021, il pignoramento del 2024, la trascrizione è completa e regolare .

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

**Identificativo corpo: A Abitazioni di tipo civile.**

**Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Baone (PD) CAP: 35030 frazione: Valle San Giorgio, Via Dietro Cero, 273**

Note: abitazione e pertinenza di tipo rurale

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

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà' 1/1 in regime di [REDACTED], foglio 3, particella 95, subalterno 7, indirizzo VIA DIETRO CERO n. 273A, piano T-1, comune BAONE (Codice A613), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 109 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 109 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 397,67

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/09/2021 Pratica n. PD0094901 in atti dal 27/09/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34846.1/2021)

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

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà' 1/1 in regime di [REDACTED], foglio 3, particella 95, subalterno 8, indirizzo VIA DIETRO CERO n. 273A, piano T, comune BAONE (Codice A613), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie Totale: 79 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 79 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 216,91

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/09/2021 Pratica n. PD0094901 in atti dal 27/09/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34846.1/2021)

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

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà' 1/1 in regime di [REDACTED], foglio 3, particella 95, subalterno 9, indirizzo VIA DIETRO CERO n. 273A, piano T-1, comune BAONE (Codice A613), categoria C/2, classe 1, consistenza 151m<sup>2</sup>, superficie Totale: 198 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 202,76

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/09/2021 Pratica n. PD0094901 in



atti dal 27/09/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34846.1/2021)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ente comune - bene comune non censibile quota parte proporzionale ex art 1117 c.c. e successivi foglio 3, particella 95, subalterno 1, comune BAONE (Codice A613)

Derivante da: VARIAZIONE del 23/10/1990 Pratica n. PD0065373 in atti dal 17/04/2018 RECUPERO B.C.N.C. (n. 8797.1/1990)

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: partita n. 1 Aree di enti urbani e promiscui , sezione censuaria BAONE (Codice:A613), foglio 3, particella 95, qualità ente urbano, superficie catastale 1070 m2, reddito dominicale: € 0,00, reddito agrario: € 0,00

Derivante da: - TIPO MAPPALE del 24/03/1988 Pratica n. 73147 in atti dal 04/03/2003 (n. 44072.1/1988); - VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/03/1976 in atti dal 31/03/1976 (n. 1); - Impianto meccanografico del 01/03/1971.

Millesimi di proprietà di parti comuni: (quota parte proporzionale ex art 1117 c.c. e successivi).

CONFINI GENERALI DEL LOTTO: nord mappale 511; est mappali 511 e 99, Sud mappale 393; Ovest mappali 393 e 374, tutti del foglio 3.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: errata rappresentazione degli spazi interni tipo mappale :

diritti catastali €156,00

compensi tecnici e spese 500

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne ed esterne

diritti catastali: € 210,00

compensi tecnici e spese varie: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 2.366,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Catasto terreni: - l'inserimento in mappa del fabbricato deve essere corretto con l'indicazione con linea tratteggiata del porticato nella zona Sud-Est del fabbricato e rimosso il retino del sedime di fabbricato ; Catasto fabbricati: le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto, sono presenti varie difformità rispetto allo stato di fatto, tanto in relazione al fatto che con nelle precedenti variazioni catastali sono presenti vari errori che non sono stati mai corretti. Allo stato attuale è in fase di rilascio dal Comune di Baone il permesso di costruire per la ristrutturazione dell'immobile. Alla nuova variazione catastale dovrà essere allegato il riferimento al titolo abilitativo da indicare nella relazione tecnica a seguito dell'effettiva esecuzione dei lavori . Non è stato pertanto possibile eseguire l'aggiornamento d'ufficio dal sottoscritto. - la sagoma del sedime del fabbricato indicata nella planimetria del m. 95 sub 9 non corrisponde allo stato di fatto ma si tratta di un errore della planimetria dato che la situazione dello stato di fatto corrisponde bene a quanto indicato nelle planimetrie allegate alla concessione edilizia in sanatoria n. 457 del 20/11/1990. tanto è dovuto ad errori grafici nella realizzazione delle planimetrie catastali dato che in sostanza la situazione è sostanzialmente corrispondente a quanto indicato nella concessione edilizia in sanatoria n. 457 del 1990. E' in fase di rilascio il permesso di costruire relativo alla**





**ristrutturazione dell'immobile e , data la situazione ho ritenuto opportuno lasciare l'onere dell'aggiornamento catastale in capo al futuro acquirente dato che nella relazione tecnica che sarà allegata all'aggiornamento catastale dovranno essere riportati gli identificativi del titolo abilitativo edilizio e la data di ultimazione dei lavori.**

*Note generali: E' in fase di rilascio il permesso di costruire relativo alla ristrutturazione dell'immobile e , data la situazione ho ritenuto opportuno lasciare l'onere dell'aggiornamento catastale in capo al futuro acquirente dato che nella relazione tecnica che sarà allegata all'aggiornamento catastale dovranno essere riportati gli identificativi del titolo abilitativo edilizio e la data di ultimazione dei lavori.*

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

Abitazioni in zona periferica a Baone (PD) posti nella parte di territorio collinare a nord del Monte Cero, nel Comune di Baone, frazione di Valle San Giorgio, in Via Dietro Cero, n. 273A La posizione è apprezzabile per la veduta sui vigneti circostanti.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** negozi di vicinato, uffici pubblici ecc: centro ab (km 2 circa)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Este, Abano Terme, Monselice Montegrotto Terme.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Regionale dei Colli Euganei.

**Attrazioni storiche:** Castello Carrarese di Este, Borgo medievale Arquà Petrarca.

**Principali collegamenti pubblici:** Autolinee Busitalia (centro abitato Baone) 2 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Altro** Occupato da [REDACTED] in forza di comodato verbale,

### Opponibilità ai terzi:

Note: Il comodato verbale da [REDACTED] non ha rilevanza allo scopo e pertanto l'immobile è da considerarsi libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:



- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA PATAVINA – CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA E PIOVE DI SACCO, SOCIETA' COOPERATIVA Sede PIOVE contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00 ; A rogito di Dr, Daniela Cardarelli di Monselice in data 08/10/2021 ai nn. 13604/9614; Iscritto/trascritto a Este in data 14/10/2021 ai nn. 5835/754 ; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 95 Subalterno 7 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5,5 vani Indirizzo VIA DIETRO CERO N. civico 273A Piano T-1 Immobile n. 2 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 95 Subalterno 8 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 3 vani Piano T Immobile n. 3 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 95 Subalterno 9 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 151 metri quadri Indirizzo VIA DIETRO CERO N. civico 273A Piano T-1 Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO Denominazione o ragione sociale BANCA PATAVINA - CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA E PIOVE DI SACCO, SOCIETA' COOPERATIVA Sede PIOVE DI SACCO (PD) Codice fiscale 00311340285 Domicilio ipotecario eletto PIOVE DI SACCO, PD - VIA ALESSIO VALERIO N. 78 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO [REDACTED]  
[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino in data 19 gennaio 2024; Importo ipoteca: € 53.000,00; Importo capitale: € 44.718,01 ; A rogito di Tribunale di Torino in data 19/01/2024 ai nn. 364; Iscritto/trascritto a Este in data 12/02/2024 ai nn. 792/101 ; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 95 Subalterno 7 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5,5 vani Indirizzo VIA DIETRO CERO N. civico 273A Immobile n. 2 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 95 Subalterno 8 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 3 vani Indirizzo VIA DIETRO CERO N. civico 273A Immobile n. 3 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 95 Subalterno 9 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 151 metri quadri Indirizzo VIA DIETRO CERO N. civico 273A Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Sezione D - Ulteriori informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) SI SOLLEVA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' RELATIVA ALLA DESCRIZIONE DEI DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI INDICATI NEL QUADRO C E DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B DI CUI SI CONFERMANO LE RISULTANZE.SI PRECISA CHE GLI INTERESSI SONO DOVUTI IN CONFORMITA' AL D.LGS. 231/2002 A FAR DATA DALL'AVVENUTA NOTIFICA DEL RICORSO PER DECRETO INGIUNTIVO E SINO AL SODDISFATTO COME DA TITOLO ALLEGATO.SI SPEGNA CHE, MENTRE NEL TITOLO E' INDICATA LA PARTITA IVA



DELLA [REDACTED] IN NOTA E' STATO INDICATO IL CODICE FISCALE CORRETTO CO ME DA RICORSO.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BCC VENETA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA Sede FARA VICENTINO (VI) Codice fiscale 00232120 contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza; Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale: € 119.057,10 ; A rogito di Tribunale di Vicenza in data 05/06/2024 ai nn. 2026/2024; Iscritto/trascritto a Este in data 12/06/2024 ai nn. 3293/376 ; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 95 Subalterno 7 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5,5 vani Indirizzo VIA DIETRO CERO N. civico 273 Piano T-1 Immobile n. 2 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 95 Subalterno 8 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 3 vani Indirizzo VIA DIETRO CERO N. civico 273 Piano T Immobile n. 3 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 95 Subalterno 9 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 151 metri quadri Indirizzo VIA DIETRO CERO N. civico 273 Piano T-1 Immobile n. 4 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 509 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 24 are 07 centiare Immobile n. 5 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 511 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 24 are 40 centiare Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 88 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 17 are 61 centiare Immobile n. 2 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 98 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 42 are 75 centiare Immobile n. 3 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 374 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 15 are 13 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale BCC VENETA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA Sede FARA VICENTINO (VI) Codice fiscale 00232120246 Domicilio ipotecario eletto C/O AVV. [REDACTED] - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Sezione D - Ulteriori informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) SI ISCRIVE IPOTECA GIUDIZIALE IN FORZA DEL DECRETO INGIUNTIVO N. 2026/ 2024 R.G. DEPOSITATO IN DATA 5 GIUGNO 2024 CON IL QUALE IL TRIBUNALE DI VICENZA HA INGIUNTO, TRA GLI ALTRI, A [REDACTED] E A [REDACTED] L'IMMEDIATO PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 119 .057,10 OLTRE AGLI INTERESSI AL TASSO DEL 12,50% QUANTO AL CREDITO DERIVANTE DAL CONTO CORRENTE N. 043/042920, AL TASSO DEL 6,50% QUANTO AL CREDITO DERIVANTE DAL UTUO CHIROGRAFARIO N. 812074 ED AL TASSO DEL 0,95% QUANTO AL CREDITO DERIVANTE DAL MUTUO CHIROGRAFARIO N. 813935, ED OLTRE LE SPESE E COMPETENZE DEL PROCEDIMENTO MONITORIO LIQUIDATE IN EURO 2242,00 PER COMPENSI ED EURO 407,00 PER ANTICIPAZIONI, OLTRE RIMBORSO SPESE GENERALI, IMPOSTA E CONTRIBUTO PREVIDENZIALE.SI CHIEDE RILAS CIO DI DUPLICATO DI QUIETANZA PER ISCRIZIONE AVANTI ALTRA AGENZIA DEL TERRITORIO.IL [REDACTED]



- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 34.008,69 ; A rogito di Tribunale di Venezia in data 24/06/2024 ai nn. 1213; Iscritto/trascritto a Este in data 07/11/2024 ai nn. 5861/764 ; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 88 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 17 are 61 centiare Immobile n. 2 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 98 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 42 are 75 centiare Immobile n. 3 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 374 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 15 are 13 centiare Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 509 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 24 are 07 centiare Immobile n. 2 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 511 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 24 are 40 centiare Immobile n. 3 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 95 Subalterno 7 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5,5 vani Indirizzo VIA DIETRO CERO N. civico 273A Piano T-1 Immobile n. 4 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 95 Subalterno 8 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 3 vani Indirizzo VIA DIETRO CERO N. civico 273A Piano T Immobile n. 5 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 95 Subalterno 9 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 151 metri quadri Indirizzo VIA DIETRO CERO N. civico 273A Piano T-1 Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED] Domicilio ipotecario eletto - -

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

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

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di [REDACTED] Sezione D - Ulteriori informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) SONO OGGETTO DELL'ISCRIZIONE DI CUI ALLA PRESENTE NOTA OLTRE AGLI IMMO BILI SOPRA CATASTALMENTE IDENTIFICATI NEL QUADRO B, ANCHE TUTTE LE LOR O ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSORI, COSTRUZIONI, FABBRICATI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI E TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE E VI SIA IN SEGUITO INTRODOTTO, NULLA ESCLUSO O ECCETTATO. SI PRECISA CHE I DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI SONO STATI INSERITI SOTTO LA RESPONSABILITA' DEL RICHIEDENTE. SI PRECISA CHE I [REDACTED] SONO I SEGUENTI: [REDACTED]

[REDACTED] LA PRESENTE ISCRIZIONE E' IN ESTENSIONE, COME DA DUPLICATO DI QUIETANZA N.179098 DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI PADOVA DEL 06/11/2024.

- Ipoteca amministrativa / riscossione annotata a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. Sede ORSAGO (TV) Codice fiscale 03669140265 contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 30.240,49 ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 17/10/2024 ai nn. 2018/2024;



Iscritto/trascritto a Este in data 07/01/2025 ai nn. 36/3 ; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 95 Subalterno 7 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5,5 vani Indirizzo VIA DIETRO CERO PIANO T-1 N. civico 273A Immobile n. 2 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 95 Subalterno 8 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 3 vani Indirizzo VIA DIETRO CERO N. civico 273A Piano T Immobile n. 3 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 95 Subalterno 9 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 151 metri quadri Indirizzo VIA DIETRO CERO PIANO T-1 N. civico 273A Immobile n. 4 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 509 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 24 are 07 centiare Immobile n. 5 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 511 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 24 are 40 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. Sede ORSAGO (TV) Codice fiscale 03669140265 Domicilio ipotecario eletto - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA PREALPI SANBIAGIO CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA Sede TARZO (TV) Codice fiscale 00 contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso; Importo ipoteca: € 135.000,00; Importo capitale: € 132.313,09 ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 14/01/2025 ai nn. 97; Iscritto/trascritto a Este in data 21/01/2025 ai nn. 327/34 ; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 95 Subalterno 7 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5,5 vani Indirizzo VIA DIETRO CERO N. civico 273A Piano T-1 Immobile n. 2 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 95 Subalterno 8 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 3 vani Indirizzo VIA DIETRO CERO N. civico 273A Piano T Immobile n. 3 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 95 Subalterno 9 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 151 metri quadri Indirizzo VIA DIETRO CERO N. civico 273A Piano T-1 Immobile n. 4 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 509 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 24 are 07 centiare Immobile n. 5 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 511 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 24 are 40 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale BANCA PREALPI SANBIAGIO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA Sede TARZO (TV) Codice fiscale 00254520265 Domicilio ipotecario eletto - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Sezione D - Ulteriori informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) IPOTECA IN ESTENSIONE SUI BENI IMOBILI IN TITOLARITA' A [REDACTED] IN FORZA DEL DECRETO INGIUNTIVO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO EMESSO A FAVORE DI BANCA PREALPI SANBIAGIO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA REP. 97/2025 ISCRITTA NEI REGISTRI IMMOBILIARI DELL'UFFICIO



PROVINCIALE TERRITORIO DI TREVISO IN DATA 17 GENNAIO 2024 A I N.RI 1394 GENERALE E 239 PARTICOLARE. CON LA PRECISAZIONE CHE L'IPO TECA SI ESTENDE AGLI ACCESSORI, LE PERTINENZE E ALLE PARTI COMUNI EX A RTT. 1117 E SEGUENTI C.C. ED IN PARTICOLARE SULLA QUOTA PROPORZIONALE DI PROPRIETA' SULL'AREA SOTTOSTANTE E ADIACENTE DI PERTINENZA IDENTIFICATA AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 3, PARTICELLA 95 DI MQ. 1070 (MILLE SETTANTA) CLASSIFICATA ENTE URBANO, ALTRESI' IDENTIFICATA AL CATASTO F ABBRICATI AL FOGLIO 3, PARTICELLA 95 SUB 1 - CORTE CLASSIFICATA B.C.N. C. AI SUB 3, 4, 6, 7, 8 E 9.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 12/12/2024 ai nn. 3537 iscritto/trascritto a Este in data 05/02/2025 ai nn. 615/431; Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 95 Subalterno 7 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5,5 vani Indirizzo VIA DIETRO CERO N. civico 273 Immobile n. 2 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 95 Subalterno 8 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 3 vani Indirizzo VIA DIETRO CERO N. civico 273 Immobile n. 3 Comune A613 - BAONE (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 95 Subalterno 9 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 151 metri quadri Indirizzo VIA DIETRO CERO N. civico 273 Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare SI SOLLEVA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' RELATIVA ALLA DESCRIZIONE DEI DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI INDICATI NEL QUADRO C E DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B DI CUI SI CONFERMANO LE ISULTANZE. Firmato Da: [REDACTED] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f1e72a .

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

si è provveduto all'aggiornamento della situazione ipocatastale e non sono emersi ulteriori elementi rispetto a quanto indicato nella relazione notarile a fascicolo.

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: non pertinente.. Non pertinente.

**Millesimi di proprietà:** non pertinente.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - l'immobile non è accessibile a persone disabili.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non pertinente.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** mn 95 sub 7 classe G , EPglnren 262 kWh/mq anno; mn 95 sub 8 classe G , EPglnren 230.10 kWh/mq anno; l'unità n. 95 - Subalterno n. 9, è una pertinenza autonoma a destinazione rurale laddove il suo utilizzo e/o l'attività svolte al suo interno non prevedono il riscaldamento o la climatizzazione degli ambienti ed in quanto risulta privo di impianti di climatizzazione sia invernale che estiva.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** vincolo paesaggistico dell'Ente Parco dei Colli Euganei con sede ad Este.

**Avvertenze ulteriori:** nient'altro da segnalare.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 24/03/2015.** In forza di PRECEDENTI PROPRIETARI.

Note: quanto ai mappali 96, 171, 230 e 233 del foglio 3 (già sez. A fg. III) - per successione in morte del [REDACTED] deceduto in data [REDACTED], giusta denuncia registrata a Este in data 10 dicembre 1951 al numero 74 volume 228 e trascritta a Este il 17 dicembre 1951 ai numeri 2831/3031; - per atto di cessione rogito notaio Arrigo Tagliapietra di Montagnana in data 29 dicembre 1951 numero 6813 di repertorio, trascritto a Este il 23 gennaio 1952 ai numeri 279/292; -per atto di compravendita rogito notaio Giuseppe Giardini di Este in data 3 agosto 1962 numero 424 di repertorio, trascritto a Este il 18 agosto 1962 ai numeri 1969/2325. quanto ai mappali 94, 95 e 97 del foglio 3 (già sez. A fg. III) - per atto di compravendita rogito notaio Lidio Valdini di Este in data 9 novembre 1957 numero 11691 di repertorio, trascritto a Este il 7 dicembre 1957 ai numeri 3038/3496.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/6; [REDACTED]  
[REDACTED] prop. per 1/6; [REDACTED]  
[REDACTED], prop. per 1/6; [REDACTED]  
[REDACTED], prop. per 1/6; [REDACTED]  
[REDACTED], prop. per 1/6; [REDACTED]  
[REDACTED], prop. per 1/6; [REDACTED]  
[REDACTED], prop. per 1/6. dal 24/03/2015 al 08/10/2021. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Este, in data 14/09/2015, ai nn. 775/volumr 9990/15; trascritto a Este, in data 19/10/2015, ai nn. 3254/4462.

Note: Nell'eredità devoluta per legge in favore dei [REDACTED] rientrava il complessivo diritto di intera piena proprietà, tra gli altri, sugli immobili in comune di BAONE (PD) censiti al NCEU fg. 3 part. 95 sub. 2 nat. A/2 vani 6.5 e NCEU fg. 3 part. 95 sub. 5 nat. C/2 mq. 180. L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Este il 1° (primo) marzo 2019 ai numeri 836/1214.



**Titolare/Proprietario:**

dal 08/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di DR Daniela Cardarelli, notaio in Monselice, in data 08/10/2021, ai nn. 13603/9613; trascritto a Este, in data 14/10/2021, ai nn. 4139/5833.

Note: Immobili: intera piena proprietà sugli immobili in comune di BAONE (PD) censiti al NCEU fg. 3 part. 95 sub. 7 nat. A/2 vani 5.5 piano T-1 Via Dietro Cero n. 273A, NCEU fg. 3 part. 95 sub. 8 nat. A/2 vani 3.0 piano T Via Dietro Cero n. 273A e NCEU fg. 3 part. 95 sub. 9 nat. C/2 mq. 151 piano T-1 Via Dietro Cero n. 273A.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 457 del 20.11.1990

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Ampliamento delle residenze con cambio d'uso e variazioni prospettiche degli annessi rustici con variazione prospettica

Oggetto: condono edilizio

Presentazione in data 29/06/1986 al n. di prot. 4349

Rilascio in data 18/06/1991 al n. di prot. 4349/86

NOTE: La situazione iniziale delle pratiche edilizie riguardanti l'immobile di maggiore consistenza ha seguito la seguente successione:

- a) Impianto originario composto dall'attuale corpo centrale antecedente al 1955.
- b) Realizzazione del corpo ad ovest (casa di abitazione, classico edificio tipologico degli anni sessanta) riferibile alla Licenza Edilizia n. 151/1967.
- c) Realizzazione dell'ampliamento della parte ricovero attrezzi ad est con riferimento alla domanda n. 772 del 08.04.1976.
- d) Documentazione generale per l'intero complesso definita dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 457 del 20.11.1990.

Numero pratica: permesso di costruire in fase di rilascio da parte del Comune di Baone

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione generale con demolizione e ricostruzione

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 02/09/2023 al n. di prot. Pratica n° [REDACTED]

NOTE: la pratica edilizia è completa, dall'ufficio tecnico Comunale di Baone ho avuto conferma che a breve sarà rilasciato il permesso di costruire, si fa riserva di produzione del permesso a costruire non appena sarà rilasciato dal Comune.

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo rurale [A6]**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: è in fase di rilascio il permesso di costruire per la ristrutturazione complessiva dell'immobile. Ho interpellato l'Ufficio Tecnico del Comune che mi confermava che il permesso di costruire sarà rilasciato in tempi brevi dato che ogni elemento dell'iter burocratico del progetto è stato presentato, integrato e valutato con esito positivo.**

**Per il rilascio del permesso di costruire non è previsto il versamento di oneri di alcun tipo**





**dato che il soggetto attuatore è imprenditore agricolo.**

Note generali sulla conformità: nient'altro da segnalare.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### **Baone (PD) CAP: 35030 frazione: Valle San Giorgio, Via Dietro Cero, 273**

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano degli interventi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Zona omogenea:                   | area agricola ZTO E2/PR. Art. 30 Norme Tecniche Operative                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Norme tecniche di attuazione:    | <p>ART. 30 – SOTTOZONA E2/PR - ZONE DI PROTEZIONE AGRO - FORESTALE</p> <p>INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA - Elab. 01</p> <p>Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord scala 1:5.000 - Elab. 02</p> <p>Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud scala 1:5.000 - Elab. 03</p> <p>Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Baone scala 1:2.000 - Elab. 04</p> <p>Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Calaone scala 1:2.000 - Elab. 05</p> <p>Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Rivadolmo scala 1:2.000 - Elab. 06</p> <p>Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Valle San Giorgio scala 1:2.000</p> <p>DEFINIZIONE</p> <p>1. Comprendono le zone di protezione agro – forestali, collinari e pedecollinari, caratterizzate dalla presenza di valori naturalistici ed ambientali inscindibilmente connessi con particolari forme colturali e produzione agricole caratteristiche, nonché caratterizzate dalla presenza di insediamenti antropici di un certo rilievo.</p> <p>MODALITÀ DI INTERVENTO</p> <p>2. Gli obiettivi per tali zone consistono nella conservazione, il ripristino e la riqualificazione delle attività, degli usi e delle strutture produttive caratterizzanti, insieme ai segni fondamentali del paesaggio naturale agrario, quali gli elementi della struttura geomorfologica ed idrologica, i ciglioni, i terrazzamenti ed i sistemi di siepi ed alberature.</p> <p>3. Gli indirizzi sono orientati a sostenere il mantenimento delle forme colturali tradizionali, con particolare riferimento ai vigneti, agli oliveti, ai castagneti, alla regimazione del ceduo e alle altre piante da frutto, a tesaurizzare le risorse idriche disponibili, ad agevolare le pratiche agro-forestali più opportune ai fini di cui sopra, a migliorare la qualità e la leggibilità del paesaggio agrario.</p> <p>4. Gli usi e le attività sono quelli agricoli; sono ammesse le attività abitative e le attività ricettive, turistiche e del tempo libero.</p> <p>5.</p> |



Nella sottozona E2/PR gli interventi propri sono la manutenzione e riqualificazione con programmati interventi di restituzione ad usi più naturalistici. 6. Oltre alle utilizzazioni produttive tradizionali e compatibilmente con esse, gli ambiti interessati possono essere fruiti a scopi turistici, ricreativi, sportivi, didattici, scientifici e culturali purché tali attività non richiedano nuove costruzioni, eccetto i locali di servizio agli utenti (igienici, informativi, ecc.) ed i parcheggi in terra battuta predisposti dagli Enti competenti nelle aree pubbliche e di uso pubblico previa approvazione dell'Ente Parco, e non determinino interferenze o sovraccarichi ambientali incompatibili con la conservazione o la riproducibilità delle risorse o la riconoscibilità e la leggibilità del paesaggio. a. Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. (12.02.1992) estendono un vincolo di non edificabilità sia ai fini residenziali che agricoli, registrato e trascritto nei pubblici registri, sulle rispettive aree di proprietà. Sono ammessi, alle seguenti condizioni: interventi sui terreni boschivi e recentemente imboschiti, con esclusione dei "vegri", solo se attuati per governare l'imboschimento nei terreni di recente abbandono e per la ricostituzione di copertura vegetale con tecniche di ingegneria naturalistica sui terreni interessati da processi erosivi in atto; b. l'espianto di siepi, filari, alberate purché se ne preveda l'immediata sostituzione; c. gli interventi che modificano il regime delle acque, purché previsti in progetti approvati dall'Ente per realizzare vasche, serbatoi per il miglioramento della bonifica, dei sistemi idrici e delle necessità idriche per la sicurezza degli incendi; d. la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti, purché per attività agricole, agrituristiche o per la residenza dell'imprenditore agricolo, dei coadiuvanti e/o dipendenti nei limiti previsti dalla L.R. 11/2004. E' consentito l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, purché eseguito nel rispetto integrale della tipologia originaria. E' consentita la suddivisione degli edifici residenziali in solo due unità nel caso l'edificio iniziale sia una abitazione singola altrimenti nel caso di edifici con più unità si consente l'aggiunta di una sola nuova unità. Il comune istituirà ed aggiornerà l'elenco degli interventi effettuati ai sensi del presente articolo, anche per evitare che mediante interventi



successivi siano superati i limiti previsti. e. la costruzione di annessi rustici, è ammesso nei limiti di una superficie lorda di pavimento, compreso l'esistente, pari al rapporto di copertura dell'1% (uno per cento) del fondo rustico fino ad un max di mq. 1.000 fatto salvo maggiori dimensioni previste dal Piano di Sviluppo Aziendale approvato dall'Ente competente; f. le recinzioni solo se realizzate in siepi o pietra naturale locale a secco e coerentemente inserite nelle trame particellari; per le aree di stretta pertinenza degli edifici sono ammesse le recinzioni in pietra naturale locale o di rete metallica affiancata da siepe; g. i movimenti di terreno funzionali all'attività agricola, purché autorizzati dall'Ente Parco dove prescritto; h. interventi per apertura o completamento di strade solo per eventuali tratti non asfaltati ad esclusivo uso agro - forestale o quelli realizzati da Enti pubblici di settore. 7. Le nuove costruzioni a fini agricoli o agrituristici debbono rispettare le seguenti prescrizioni costruttive: a. il nuovo edificio dovrà essere in aderenza al fabbricato esistente e, quando ciò non sia possibile, dovrà essere costruito nell'ambito dell'aggregato abitativo, salvo diversa indicazione disposta da scheda specifica; b. l'altezza massima non può superare 7.00 m. o, se minore, quella delle preesistenze limitrofe, purché siano almeno rispettati i limiti posti dalle normative igienico-sanitarie per l'altezza di un singolo piano; sono fatte salve maggiori altezze per gli annessi rustici in presenza di accertate necessità funzionali; c. le distanze dai confini di proprietà non devono essere inferiori a m. 5.00 o in aderenza nel caso che a confine esista un edificio (purché non vincolato di tipo A2); d. la distanza tra pareti finestrate non deve essere inferiore a m. 10.00; e. la distanza fra pareti entrambi non finestrate non deve essere inferiore a m. 6.00; f. la distanza dalla strada, nel caso di nuova costruzione, deve essere conforme alle norme del D. Lgs. 30.04.92 n.285 "nuovo codice della strada"; nel caso di ampliamento di edificio esistente, l'ampliamento non può sopravanzare rispetto alla distanza dalla strada del fabbricato esistente, con il limite minimo di m. 5.00. g. i materiali e i caratteri tipologici e costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e alla articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di



copertura che devono risultare omogenei e con esclusione di rivestimenti ceramici, in legno o materiali lapidei estranei alle tradizioni costruttive locali nonché di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto; h. ciascun edificio deve avere accesso diretto da strade esistenti, con divieto di apertura di nuovi accessi al servizio di più di due edifici (compresi gli esistenti) e di apertura di nuove strade pubbliche o di uso pubblico. i. le sistemazioni esterne non devono presentare alla vista muri controterra di altezza superiore a m. 1.50, né superfici impermeabilizzate superiori a quelle strettamente necessarie per l'accesso, la sosta e le lavorazioni agricole, né l'utilizzo di specie vegetali estranee a quelle tradizionalmente presenti nei colli. 8. Per i fabbricati esistenti, non contemplati dal precedente comma 9, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza ampliamento dei volumi esistenti. I materiali e i caratteri tipologici e costruttivi degli edifici devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali locali, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura che devono risultare omogenei e con esclusione di rivestimenti ceramici, di legno o materiali lapidei estranei alle tradizioni costruttive locali, nonché di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto. E' consentita la suddivisione degli edifici residenziali in solo due unità nel caso l'edificio iniziale sia una abitazione singola altrimenti nel caso di edifici con più unità si consente l'aggiunta di una sola nuova unità. Il comune istituirà ed aggiornerà l'elenco degli interventi effettuati ai sensi del presente articolo, anche per evitare che mediante interventi successivi siano superati i limiti previsti. La suddivisione delle unità residenziali va riferita all'immobile/edificio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori suddivisioni di ciascuna frazione così ottenuta. Nell'ipotesi di più case aggregate in un processo avvenuto nel corso degli anni e costituenti un edificio del tipo a schiera, la suddivisione è ammissibile per ciascuna delle "case" costituenti la schiera. 9. E' vietata la recinzione delle aree di pertinenza delle



|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                 | <p>singole unità con murature, di qualsiasi specie, di ringhiere o di rete metallica; è consentita la piantumazione di siepi. 10. Le aree scoperte sono sistemate a giardino, a parco e riservate alle attività ricreative all'aperto; le alberature dovranno essere tipiche dell'ambiente collinare. 11. L'area dovrà essere attrezzata con tutte le opere di urbanizzazione primaria e tutti gli edifici dovranno essere a queste collegati. PRESCRIZIONI PARTICOLARI 12. Piano di Recupero e Valorizzazione Ambientale n. 3 – Si consente il recupero del fabbricato esistente all'interno dell'area perimetrata, con destinazione d'uso annesso agricolo a servizio dell'azienda agricola proprietaria. Il fabbricato dovrà essere sistemato in armonia con le forme tipiche dell'architettura rurale e dovrà essere opportunamente inserito nel contesto affinché sia ridotto al massimo l'impatto visivo della costruzione nell'ambiente circostante. L'intervento risulta ammissibile solo nella misura in cui sia riconducibile alle fattispecie ammesse dalla L.R. 11/2004 (come modificata dalla L.R. 18/2006). Pertanto, la prevista riconversione ad uso agricolo potrà essere effettuata solo nei limiti e alle condizioni degli artt. 44 e 48 comma 7 ter della citata L.R. 11/2004. 13. Ove tali condizioni non ricorrano, la problematica potrà essere propriamente affrontata solo con i nuovi strumenti previsti dall'art. 36 della L.R. 11/2004 (riqualificazione ambientale e credito edilizio). 14. Gli eventuali interventi restano in ogni caso subordinati alla verifica della legittimità dello stato di fatto.</p> |
| Strumento urbanistico Adottato:                                 | Piano degli interventi:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 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:                                                           | Nient'altro da segnalare.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

**Note sulla conformità:**

Il fabbricato è di vecchia costruzione la situazione è stata complessivamente sanata dalla concessione edilizia in sanatoria allegata e inoltre il permesso di costruire in fase di rilascio



per la ristrutturazione del complesso edilizio ne è conferma..

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: la situazione di fatto è consolidata da molto tempo, certamente da data anteriore all'approvazione del primo piano urbanistico e pertanto è da ritenersi regolare.**

**Note generali sulla conformità: nient'altro da segnalare.**

Descrizione: **Abitazione di tipo rurale [A6]** di cui al punto **A Abitazioni di tipo civile**

L'accesso all'area è consentito oggi mediante servitù di passaggio per una stradina situata al confine sud dei mappali 510, 512, 511 del foglio 3 che è di servizio a complessivamente tre proprietà; la prima di queste è anche utilizzata da un'impresa di costruzioni, che impegna in parte il proprio fabbricato ed i terreni limitrofi come area di ricovero, sosta, manutenzione e deposito sia per i mezzi d'opera che per i materiali; la seconda è riferibile ai richiedenti; l'ultima è un'unità residenziale.

La stradina, seppure presenti un ampio accesso e una buona larghezza iniziale (dalla via pubblica e per il primo tratto), subito dopo si restringe, presenta tratti del fondo sconnessi,

L'area di sedime e pertinenza del fabbricato si trova a quota di circa 35 m. s.l.m ed è posta sul versante Nord del Monte Cero.

Le porzioni di fabbricato oggetto della procedura esecutiva corrispondono alla porzione centrale ed Est di un più ampio fabbricato insistente sul mappale 95 del foglio 3.

Tali porzioni presentano ancora la loro struttura originale data da muratura in gran parte in pietra dei colli, con elementi singoli di dimensione ridotta, ma spessori della muratura importanti (tra i 50 ed i 60 centimetri, obbligati per una costruzione quasi di tipo a "sacco"), inserti di mattoni di recupero .

La parte di edificio oggetto della procedura esecutiva immobiliare comprende la parte residenziale e aderente ad est degli annessi rustici .

La Porzione Ovest appartiene ad altra proprietà e non è oggetto della procedura esecutiva.

La porzione residenziale (centrale) presenta struttura in muratura di pietra di spessore di circa 50 cm di spessore; il solaio intermedio è in legno e il solaio superiore è in latero-cemento.

Posto in aderenza Est si trova una porzione edificata dove sono ricavati ricovero attrezzi, cantina, stalla fienile e granaio.

L'ingresso principale è dal cortile a sud; un ulteriore accesso si trova sulla parete nord e si affaccia sul cortile comune ad altre parti del fabbricato di altra proprietà , estranee alla procedura esecutiva immobiliare.

Il collegamento tra il piano terra e il primo piano avviene con una scala con struttura in legno di larghezza di circa 90 centimetri.

La disposizione interna comprende l'entrata, cucina, al primo piano tre stanze, un bagno e un ripostiglio.

Tutti i locali al piano terra presentano altezze inferiori a quelle imposte dalle norme attuali, tipiche del periodo; pertanto quei locali potrebbero mantenere l'agibilità, in deroga, solamente se non vengono modificati rispetto allo stato di fatto; i locali al piano primo hanno altezza utile corretta rispetto ai parametri correnti.

Gli annessi rustici comprendono una cantina , una piccola stalla, una rimessa attrezzi , una cantina seminterrata con pavimento a quota di circa 70-80 cm inferiore a quella della rimessa e un porticato. Al primo piano si trova un granaio situato in corrispondenza della cantina seminterrata.



Per quanto riguarda le finiture il fabbricato si presenta esternamente discretamente , dove la porzione centrale rispetta i canoni dell'edilizia rurale del luogo, la stessa cosa non si può affermare per la porzione Est che non presenta caratteristiche tipologiche particolari.

Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato in colore bianco.

All'interno la le finiture sono quasi del tutto mancanti , gli impianti sono da rifare completamente.

Gli infissi esterni della porzione abitativa sono in legno le finestre sono dotate di scuretti in legno alla Vicentina, gli annessi rustici hanno serramenti in metallo.

dotazioni impiantistiche

Le tavole che allego comprendono le planimetrie dello stato rilevato e la sezione della porzione dell'annesso rustico

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **412,97**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: parte di vecchia costruzione e parte nel 1976 relativamente agli annessi rustici.

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano efficaci interventi di ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 273 di Via Dietro Cero; ha un'altezza utile interna di circa m. piano terra: m 2.22, 2.70-2.73

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. parte delle cantine sul lato nord seminterrate per circa 70 cm

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali sono scarse, necessita la ristrutturazione , sono presenti alcune infiltrazioni dal tetto , tuttavia il potenziale della proprietà è buono.

La posizione è discretamente panoramica.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **latero-cemento** condizioni: **da verificare**

Note: necessita una verifica complessiva dato che sono visibili segni di infiltrazioni.

Strutture verticali

materiale: **muratura portante in pietrame locale** condizioni: **scarse**

Note: necessita la verifica.

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **ante singole o doppie a battente** materiale: **legno**

protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **scarse**



Note: dove presenti i serramenti interni sono da sostituire.

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Manto di copertura  | <p>materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da verificare</b></p> <p>Note: sono visibili infiltrazioni al soffitto , necessita la manutenzione straordinaria del manto di copertura.</p>                                                                                                                                                                    |
| Pareti esterne      | <p>materiale: <b>muratura in pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b></p> <p>rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b></p>                                                                                                                                                                                                                                        |
| Pavim. Esterna      | <p>materiale: <b>ghiaia</b> condizioni: <b>sufficienti</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Pavim. Interna      | <p>materiale: <b>gres ceramico</b> condizioni: <b>sufficienti</b></p> <p>Note: al piano terra le camere nella porzione Ovest sono pavimentate in materiale ceramico, al primo piano in tavolato di legno, parte rimanente del primo piano in ceramica e cemento, sono in corso piccoli lavori di ristrutturazione in economia. nella parte rimanente del piano terra i pavimenti sono in cemento.</p> |
| Plafoni             | <p>materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>scarse</b></p> <p>Note: fatta eccezione per due stanza al piano terra nella porzione est dove i soffitti sono in legno (travi e tavolato) i soffitti sono in parte intonacati e tinteggiati e parte al grezzo.</p>                                                                                                                                       |
| Portone di ingresso | <p>tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b></p> <p>condizioni: <b>scarse</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Rivestimento        | <p>ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b></p> <p>condizioni: <b>pessime</b></p> <p>Note: dovranno essere rifatte complessivamente.</p>                                                                                                                                                                                                                            |
| Scale               | <p>posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

#### Impianti:

|           |                                                                                                                                                               |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elettrico | <p>tipologia: <b>misto in parte incassato e in parte a vista</b></p> <p>tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da rifare</b> conformità: <b>non a norma</b></p> |
| Termico   | <p>tipologia: <b>autonomo</b> diffusori: <b>radiatori in acciaio</b></p> <p>condizioni: <b>da rifare</b> conformità: <b>non a norma</b></p>                   |

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Esiste impianto elettrico          | SI       |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | non nota |





|                                                             |                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Impianto a norma                                            | NO                                                                                                            |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO                                                                                                            |
| Note                                                        | necessita complessivamente il rifacimento di tutti gli impianti tecnici elettrici , idraulici e riscaldamento |

**Riscaldamento:**

|                                  |                                                                                                               |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO                                                                                                            |
| Note                             | necessita complessivamente il rifacimento di tutti gli impianti tecnici elettrici , idraulici e riscaldamento |

**Condizionamento e climatizzazione:**

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione        | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

|                                             |                               |
|---------------------------------------------|-------------------------------|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO                            |
| Motivazioni                                 | si tratta di scarichi civili. |

**Note generali impianti:** necessita complessivamente il rifacimento di tutti gli impianti tecnici elettrici , idraulici e riscaldamento

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

la consistenza è stata calcolata seguendo il criterio del Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998 n. 138 - Allegato C - Norme tecniche per la determinazione



della superficie catastale delle unita' immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T). 1. Per le unita' immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale e' data dalla somma: a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti; c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unita' immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a). La stima è stata eseguita con metodo sintetico comparativo sulla base di dati ricavati da indagini immobiliari su immobili assimilabili della zona oggetto recenti compravendite, indagini immobiliari eseguite con operatori della zona, dato medi di osservatori immobiliari e richieste di rustici posti sul mercato nella zona. La situazione non ha reso possibile utilizzare altri criteri per la valutazione quali ad esempio MCA dato che gli scarti statistici tra i casi esaminati per consistenza, stato, caratteristiche sono tali da rendere il metodo inapplicabile.

| Destinazione                                    | Parametro             | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| vani principali e accessori diretti piano terra | superf. esterna lorda | 99,08                       | 1,00   | 99,08                  |
|                                                 |                       |                             |        |                        |
| vani principali e accessori diretti piano primo | superf. esterna lorda | 99,32                       | 1,00   | 99,32                  |
|                                                 |                       |                             |        |                        |
| stalla                                          | superf. esterna lorda | 26,72                       | 0,25   | 6,68                   |
|                                                 |                       |                             |        |                        |
| rimessa                                         | superf. esterna lorda | 27,02                       | 0,25   | 6,76                   |
|                                                 |                       |                             |        |                        |
| cantina                                         | superf. esterna lorda | 45,80                       | 0,25   | 11,45                  |
|                                                 |                       |                             |        |                        |
| porficato                                       | superf. esterna lorda | 44,10                       | 0,30   | 13,23                  |
|                                                 |                       |                             |        |                        |
| legnaia                                         | superf. esterna lorda | 6,07                        | 0,25   | 1,52                   |
|                                                 |                       |                             |        |                        |
| granaio p1                                      | superf. esterna lorda | 37,91                       | 0,25   | 9,48                   |



|        |                          |       |      |        |
|--------|--------------------------|-------|------|--------|
|        |                          |       |      |        |
| finile | superf. esterna<br>lorda | 26,95 | 0,25 | 6,74   |
|        |                          |       |      |        |
| 412,97 |                          |       |      | 254,25 |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

La stima è stata effettuata su base sintetica comparativa con riferimento ai valori medi di immobili da ristrutturate di taglio simili mediante l'applicazione del seguente principio:

$$V_x = (\sum V_i / \sum P_i) * P_x$$

dove:

$V_x$  = più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

$\sum V_i$  = sommatoria dei valori di mercato degli n beni simili messi a confronto

con quello da stimare;

$P_x$  = parametro di confronto del bene da stimare (superficie);

$\sum P_i$  = sommatoria delle superfici (note) dei beni simili

Complessivamente , il valore dell'immobile è stato deprezzato del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ).

Nella zona a Nord del monte Cero negli ultimi due anni è avvenuta una sola compravendita di immobile che oltre ad una porzione abitativa ha riguardato terreni coltivati e pertanto nello specifico non rappresenta un dato comparativo utile.

Nel raggio di alcuni chilometri le stipule di atti di compravendita ha riguardato immobili situati all'interno del tessuto abitato del Comune di Baone, una nella vicina frazione della frazione Valle San Giorgio , una nella frazione San Biagio, uno nella zona del Monte Bignago ma riferita ad una collocazione migliore, di facile accesso e relativa ad un immobile ristrutturato.

Nel raggio di qualche chilometro sono in vendita alcuni rustici , prevalentemente in condizioni scadenti in vendita a



quotazioni medie pari a 625 Euro/mq sempre riferiti alla superficie commerciale.

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

Per sviluppare una stima immobiliare precisa nel Comune di Baone, sul lato nord del Monte Cero, in una zona mediamente panoramica, consideriamo un immobile composto da una porzione residenziale di circa 200 mq e annessi rustici di circa 212 mq, costituiti da cantina, stalla, fienile e granaio.

La posizione sulla zona nord del Monte Cero, con esposizione mediamente panoramica, offre un buon livello di visibilità e valore paesaggistico, ma potrebbe non raggiungere le quotazioni più alte delle zone più esposte o con vista dominante. La presenza di strutture agricole e rustiche rappresenta un elemento di pregio, soprattutto se ricostruibili o recuperabili, per usi residenziali, turistici o agricoli.

I parametri tecnici ed economici sono rispettivamente la superficie convenzionale calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/1998 mentre il parametro economico adottato è pari a 625 Euro /mq.

Per i circa 200 mq di abitazione, in una zona mediamente panoramica dei Colli Euganei, tale dato è giustificato dal fatto che sono necessari interventi di ristrutturazione di entità non trascurabile.

Per ciò che riguarda gli annessi rustici della superficie di circa 212 mq, costituiti da porticato, cantina, stalla, fienile e granaio, sono in gran parte da ristrutturare, il che ne riduce il valore rispetto a immobili anche di uguale dimensione in buone condizioni.

La presenza di strutture agricole e rustiche rappresenta un elemento di pregio, soprattutto se ricostruibili o recuperabili, per usi residenziali, turistici o agricoli.

La valutazione è stata eseguita sulla base dello stesso parametro economico, riferito alla superficie convenzionale.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este;

Uffici del registro di Este;

Ufficio tecnico di del Comune di Baone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): dall'applicazione del metodo estimativo per comparazione E/mq 625 relativo alla superficie convenzionale;

Altre fonti di informazione: dati di recenti compravendite di immobili della zona.

## 8.3 Valutazione corpi:



**A Abitazioni di tipo economico. Abitazione di tipo rurale [A6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 158.912,50.

La stima è stata effettuata su base sintetica comparativa con riferimento ai valori medi di immobili da ristrutturare di taglio simili mediante l'applicazione del seguente principio:

$$V_x = (\sum V_i / \sum P_i) * P_x$$

dove:

$V_x$  = più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

$\sum V_i$  = sommatoria dei valori di mercato degli  $n$  beni simili messi a confronto con quello da stimare;

$P_x$  = parametro di confronto del bene da stimare (superficie);

$\sum P_i$  = sommatoria delle superfici (note) dei beni simili

Complessivamente, il valore dell'immobile è stato deprezzato del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ).

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

Per sviluppare una stima immobiliare precisa nel Comune di Baone, sul lato nord del Monte Cero, in una zona mediamente panoramica, consideriamo un immobile composto da una porzione residenziale di circa 200 mq e annessi rustici di circa 212 mq, costituiti da cantina, stalla, fienile e granaio.

Analisi delle caratteristiche e contesto

La posizione sulla zona nord del Monte Cero, con esposizione mediamente panoramica, offre un buon livello di visibilità e valore paesaggistico, ma potrebbe non raggiungere le quotazioni più alte delle zone più esposte o con vista dominante. La presenza di strutture agricole e rustiche rappresenta un elemento di pregio, soprattutto se ricostruibili o recuperabili, per usi residenziali, turistici o agricoli.

I parametri tecnici ed economici sono rispettivamente la superficie convenzionale calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/1998 mentre il parametro economico adottato è pari a 625 Euro /mq.

Per i circa 200 mq di abitazione, in una zona mediamente panoramica dei Colli Euganei, tale dato è giustificato dal fatto che sono necessari interventi di ristrutturazione di entità non trascurabile.

Per ciò che riguarda gli annessi rustici della superficie di circa 212 mq, costituiti da porticato, cantina, stalla, fienile e granaio, sono in gran parte da ristrutturare, il che ne riduce il valore rispetto a immobili anche di uguale dimensione in buone condizioni.

La presenza di strutture agricole e rustiche rappresenta un elemento di pregio, soprattutto se ricostruibili o recuperabili, per usi residenziali, turistici o agricoli.

La valutazione è stata eseguita sulla base dello stesso parametro economico, riferito alla superficie convenzionale.

Metodo sintetico comparativo

| <b>Destinazione</b>                             | <b>Superficie<br/>Equivalente</b> | <b>Valore Unitario</b> | <b>Valore<br/>Complessivo</b> |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| vani principali e accessori diretti piano terra | 99,08                             | € 625,00               | € 61.925,00                   |
| vani principali e accessori diretti piano primo | 99,32                             | € 625,00               | € 62.075,00                   |
| stalla                                          | 6,68                              | € 625,00               | € 4.175,00                    |



|            |       |          |            |
|------------|-------|----------|------------|
| rimessa    | 6,76  | € 625,00 | € 4.225,00 |
| cantina    | 11,45 | € 625,00 | € 7.156,25 |
| porticato  | 13,23 | € 625,00 | € 8.268,75 |
| legnaia    | 1,52  | € 625,00 | € 950,00   |
| granaio p1 | 9,48  | € 625,00 | € 5.925,00 |
| fienile    | 6,74  | € 625,00 | € 4.212,50 |

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 158.912,50

Valore Corpo € 158.912,50

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 158.912,50

Valore complessivo diritto e quota € 158.912,50

#### Riepilogo:

| ID                             | Immobile                       | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------------------------------|--------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A Abitazioni di tipo economico | Abitazione di tipo rurale [A6] | 254,25           | € 158.912,50                  | € 158.912,50           |

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 23.836,88

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.366,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è comodamente divisibile, anche se costituito da tre unità immobiliari, la divisione in lotti penalizzerebbe complessivamente l'immobile per l'accesso , le comunicazioni interne ed esterne.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 132.709,62

**In cifra tonda € 133.000,00**

#### 8.6 Regime fiscale della vendita

imposta di registro.



## Allegati

1. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE;
2. VISURE CATASTALI;
3. PLANIMETRIE CATASTALI;
4. DOCUMENTAZIONE TECNICA RILASCIATA DALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE DEL COMUNE DI BAONE (PD);
5. PLANIMETRIA QUOTATA DELL'IMMOBILE;
6. ELENCO FORMALITÀ AGGIORNAMENTO CONSERVATORIA RR.II.;
7. TITOLO DI PROVENIENZA;
8. VISURA [REDACTED]
9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Data generazione:  
10-06-2025

L'Esperto alla stima  
**Geom. Paolo Tumminello**

