

Tribunale di Rovigo
Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da:



contro:



n. Gen. Rep. **272/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-10-2023, ore 11:15

Giudice E.I.: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **Dott. Riccardo Ghirelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO
Aggiornamento 2023

Esperto alla stima: Dott. Agr. Gianluca Carraro
Codice fiscale: CRRGLC63R22Z326U
Partita IVA: 00926780297
Studio in: Via Ricchieri detto Celio 17 - 45100 Rovigo
Telefono: 0425 21550
Fax: 0425 21550
Email: gianluca.carraro@libero.it
Pec: gianluca.carraro@pec.epap.it

RIASSUNTO DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

1. Dati Catastali

Bene: Via San Pietro 32 - Cinto Euganeo (PD) - 35030

Lotto: unico, **fabbricato rustico adibito ad agriturismo con unità residenziale, accessori e circostante area cortiliva e terreno agricolo investito parzialmente a vigneto, oliveto oltre che particella a bosco. La destinazione agrituristica è dichiarata dagli attuali conduttori.**

Corpo: A (descrizione catastale ripresa dall'atto di pignoramento e verificata con le risultanze catastali):

Dati Catastali:

Intestazione:

- [REDACTED]
proprietà;

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Cinto Euganeo (RO),

- **Foglio 9, particella 684, subalterno 2**, categoria D/10, classe -, consistenza -, Via S. Pietro n. 32, piano T-1, rendita catastale € 1.786,00, derivante da Variazione del 14/11/2012 protocollo n. PD0308616 in atti dal 14/11/2012 Bonifica identificativo catastale (n. 81648.1/2012);

- **Foglio 9, particella 684, subalterno 3**, categoria C/6, classe 1, consistenza 16mq, Via S. Pietro n. 32, piano T, rendita catastale € 22,31, derivante da Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestazione:

- [REDACTED]
proprietà per 1/1;

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Cinto Euganeo (RO),

- **Foglio 9, particella 684, subalterno 4**, categoria D/10, classe -, consistenza -, Via S. Pietro n. 32, piano T-1, rendita catastale € 1.754,00, derivante da Variazione del 14/11/2012 protocollo n. PD0308616 in atti dal 14/11/2012 Bonifica identificativo catastale (n. 81650.1/2012);

- **Foglio 9, particella 684, subalterno 5**, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, Via S. Pietro n. 32, piano T-1, rendita catastale € 325,37, derivante da Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui (**area coperta e scoperta non espressamente pignorata**);

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Cinto Euganeo (PD),

- **Foglio 9, particella 684**, qualità Ente Urbano, superficie 690 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00, derivante da Tabella di variazione del 14/11/2012 protocollo n. PD0308615 in atti dal 14/11/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 10529.1/2012).

Intestazione:

- Bene Comune Non Censibile – cortile comune ai sub. 2 – 3 - 4 (**area scoperta non espressamente pignorata**);

identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Cinto Euganeo (RO),

- **Foglio 9, particella 684, subalterno 1**, bene comune non censibile, Via S. Pietro n. 32, piano T, rendita catastale € 0,00, derivante da Variazione del 14/11/2012 protocollo n.

PD0308616 in atti dal 14/11/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.81647.1/2012);

Intestazione:

- [REDACTED]
proprietà per 1/1;
- identificazione catastale:
Catasto Terreni, Comune di Cinto Euganeo (PD),
- **Foglio 9, particella 115**, qualità vigneto, classe 3, superficie 7728 mq, reddito dominicale € 55,88, reddito agrario € 33,93, derivante da Variazione d'ufficio del 03/08/1994 in atti dal 08/08/1994 Ric. 1349.68.88 (n.20244.1/1994);
- **Foglio 9, particella 460**, qualità Area rurale, classe -, superficie 292 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00, derivante da Variazione d'ufficio del 10/12/2009 protocollo n. PD0398409 in atti dal 10/12/2009 (n.16022.1/2009);
- **Foglio 9, particella 575**, qualità vigneto, classe 3, superficie 3850 mq, reddito dominicale € 27,84, reddito agrario € 16,90, derivante da Frazionamento del 15/04/2002 protocollo n. 97424 in atti dal 15/04/2002 (n.3645.1/2002);
- **Foglio 9, particella 577**, qualità vigneto, classe 3, superficie 30 mq, reddito dominicale € 0,22, reddito agrario € 0,13, derivante da Frazionamento del 15/04/2002 protocollo n. 97424 in atti dal 15/04/2002 (n.3645.1/2002);
- **Foglio 9, particella 578**, qualità vigneto, classe 3, superficie 9820 mq, reddito dominicale € 71,00, reddito agrario € 43,11, derivante da Frazionamento del 15/04/2002 protocollo n. 97424 in atti dal 15/04/2002 (n.3645.1/2002);
- **Foglio 9, particella 579**, qualità vigneto, classe 3, superficie 110 mq, reddito dominicale € 0,80, reddito agrario € 0,48, derivante da Frazionamento del 15/04/2002 protocollo n. 97424 in atti dal 15/04/2002 (n.3645.1/2002);
- **Foglio 9, particella 90**, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 8210 mq, reddito dominicale € 10,60, reddito agrario € 4,24, derivante da Variazione d'ufficio del 28/02/1976 in atti dal 28/02/1976 (n. 2).

A seguito dell'attività di adeguamento catastale

2. Stato di possesso

Bene: Via San Pietro 32 - Cinto Euganeo (PD) - 35030

Lotto: Unico

Corpo: A

Possesso: La porzione di fabbricato adibita ad agriturismo ed il terreno agricolo circostante risultano occupati con contratto di affitto di fondo rustico, **non opponibile alla procedura in quanto stipulato senza l'autorizzazione del G.E.**, in data 26/01/2021 avente scadenza il **10/11/2035** e ad un canone annuo di € 18.000,00 da pagarsi in rate quadrimestrali di € 6.000,00 da corrispondere entro il 31 marzo, 31 luglio e 30 novembre di ogni anno; la porzione abitativa del fabbricato ed il garage risultano invece occupati con contratto di sublocazione ad uso abitativo (**non opponibile alla procedura**) stipulato il 06/02/2021 e registrato ad Este il 16/02/2021 al n. 492 S.3T avente scadenza il **01/03/2025** ad un canone mensile di € 300,00 da pagarsi entro il giorno 15 di ogni mese.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via San Pietro 32 - Cinto Euganeo (PD) - 35030

Lotto: Unico

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: si, limitatamente al piano terra.

4. **Creditori Iscritti**

Bene: Via San Pietro 32 - Cinto Euganeo (PD) - 35030

Lotto: Unico

Corpo: A

Creditori Iscritti: 1) VENETO BANCA S.P.A..

5. **Comproprietari**

Bene: Via San Pietro 32 - Cinto Euganeo (PD) - 35030

Lotto: Unico

Corpo: A

Comproprietari: non risultano comproprietari non eseguiti.

6. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Via San Pietro 32 - Cinto Euganeo (PD) - 35030

Lotto: Unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: non risulta la continuità delle trascrizioni in quanto non sono state trascritte le accettazioni di eredità dei [REDACTED] (deceduti).

7. **Prezzo**

Bene: Via San Pietro 32 - Cinto Euganeo (PD) - 35030

Lotto: Unico

Prezzo: € 513.000,00

VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

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 S.r.l. (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 S.r.l. (Rovigo via Mazzini, n. 1 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice S.r.l., 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, all'inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la

denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore precedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni 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 indicando poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, str. verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non è provvisto della attestazione/certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la valutazione complessiva dei beni, secondo le prescrizioni dell'art. 568 c.p.c. come novellato dal DL 83/2015, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite (15% del valore). La necessità di bonifica di 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 di eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura

ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica su eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e gli eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'Aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma VI°, della L 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art. 46 comma V del DPR del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse e di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. ALLEGHI il perito, per 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 S.r.l. in formato informatico contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli.

5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia di copia informatica al nominato custode giudiziario.

6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori 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 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di euro 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.

Beni in **Cinto Euganeo (PD)**
Via San Pietro n. 32

Lotto: UNICO

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NO:
non risulta la continuità delle trascrizioni in quanto non sono state trascritte le accettazioni di eredità dei [REDACTED] (deceduti)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Immobili in Cinto Euganeo (PD), Via San Pietro, fabbricato rustico adibito ad agriturismo con unità residenziale, accessori e circostante area cortiliva e terreno agricolo investito parzialmente a vigneto, oliveto oltre che particella a bosco. La destinazione agrituristica è dichiarata dagli attuali conduttori.

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti beni:

Intestazione:

- [REDACTED]

proprietà;

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Cinto Euganeo (RO),

- **Foglio 9, particella 684, subalterno 2**, categoria D/10, classe -, consistenza -, Via S. Pietro n. 32, piano T-1, rendita catastale € 1.786,00, derivante da Variazione del 14/11/2012 protocollo n. PD0308616 in atti dal 14/11/2012 Bonifica identificativo catastale (n. 81648.1/2012);

- **Foglio 9, particella 684, subalterno 3**, categoria C/6, classe 1, consistenza 16mq, Via S. Pietro n. 32, piano T, rendita catastale € 22,31, derivante da Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestazione:

- [REDACTED] proprietà per 1/1;

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Cinto Euganeo (RO),

- **Foglio 9, particella 684, subalterno 4**, categoria D/10, classe -, consistenza -, Via S. Pietro n. 32, piano T-1, rendita catastale € 1.754,00, derivante da Variazione del 14/11/2012 protocollo n. PD0308616 in atti dal 14/11/2012 Bonifica identificativo catastale (n. 81650.1/2012);

- **Foglio 9, particella 684, subalterno 5**, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, Via S. Pietro n. 32, piano T-1, rendita catastale € 325,37, derivante da Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui (**area coperta e scoperta non espressamente pignorata**);

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Cinto Euganeo (PD),

- **Foglio 9, particella 684**, qualità Ente Urbano, superficie 690 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00, derivante da Tabella di variazione del 14/11/2012 protocollo n. PD0308615 in atti dal 14/11/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 10529.1/2012).

Intestazione:

- Bene Comune Non Censibile – cortile comune ai sub. 2 – 3 - 4 (**area scoperta non espressamente pignorata**);

identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Cinto Euganeo (RO),

- **Foglio 9, particella 684, subalterno 1**, bene comune non censibile, Via S. Pietro n. 32, piano T,

rendita catastale € 0,00, derivante da Variazione del 14/11/2012 protocollo n. PD0308616 in atti dal 14/11/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.81647.1/2012);

Intestazione:

- [REDACTED] proprietà per 1/1;

- identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Cinto Euganeo (PD),

- **Foglio 9, particella 115**, qualità vigneto, classe 3, superficie 7728 mq, reddito dominicale € 55,88, reddito agrario € 33,93, derivante da Variazione d'ufficio del 03/08/1994 in atti dal 08/08/1994 Ric. 1349.68.88 (n.20244.1/1994);

- **Foglio 9, particella 460**, qualità Area rurale, classe -, superficie 292 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00, derivante da Variazione d'ufficio del 10/12/2009 protocollo n. PD0398409 in atti dal 10/12/2009 (n.16022.1/2009);

- **Foglio 9, particella 575**, qualità vigneto, classe 3, superficie 3850 mq, reddito dominicale € 27,84, reddito agrario € 16,90, derivante da Frazionamento del 15/04/2002 protocollo n. 97424 in atti dal 15/04/2002 (n.3645.1/2002);

- **Foglio 9, particella 577**, qualità vigneto, classe 3, superficie 30 mq, reddito dominicale € 0,22, reddito agrario € 0,13, derivante da Frazionamento del 15/04/2002 protocollo n. 97424 in atti dal 15/04/2002 (n.3645.1/2002);

- **Foglio 9, particella 578**, qualità vigneto, classe 3, superficie 9820 mq, reddito dominicale € 71,00, reddito agrario € 43,11, derivante da Frazionamento del 15/04/2002 protocollo n. 97424 in atti dal 15/04/2002 (n.3645.1/2002);

- **Foglio 9, particella 579**, qualità vigneto, classe 3, superficie 110 mq, reddito dominicale € 0,80, reddito agrario € 0,48, derivante da Frazionamento del 15/04/2002 protocollo n. 97424 in atti dal 15/04/2002 (n.3645.1/2002);

- **Foglio 9, particella 90**, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 8210 mq, reddito dominicale € 10,60, reddito agrario € 4,24, derivante da Variazione d'ufficio del 28/02/1976 in atti dal 28/02/1976 (n. 2).

Coerenze: di seguito si indicano le coerenze delle particelle che costituiscono il lotto in vendita (indicando i mappali confinanti partendo da nord e procedendo in senso orario):

- Il compendio formato dalle particelle n. 684, 115, 460, 575, 577, 578 e 579, secondo la mappa del Catasto Terreni, confina da nord in senso orario con le particelle 576, 466, 574, 573, 212, 303, 304, 119, 340, 177, 367, 368, 569, 580, strada pubblica, particella n. 176 e strada pubblica;
- la particella boscata n. 90, secondo la mappa del Catasto Terreni, confina a nord con la particella 41, con la particella 30 del foglio 9 del comune di Galzignano Terme ad est, con la particella 92 a sud e con la strada vicinale pubblica ad ovest.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la mappa e le planimetrie catastali si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) in riferimento al sub. 2, si riscontra la mancata indicazione dell'ingombro del caminetto nella cucina e nel laboratorio sostanze alimentari del piano terra, la realizzazione di alcuni muretti divisorii interni a delimitazione delle docce nei bagni del piano primo e l'installazione di un box sauna all'interno dello studio del piano primo con apertura di una porta di collegamento con la stanza da letto;
- 2) in riferimento al sub. 4, si riscontra la mancata indicazione dell'ingombro del camino nella cucina del piano terra e la non puntuale indicazione delle altezze interne dei locali oltre all'eliminazione del disimpegno di accesso alla camera da letto del piano primo;
- 3) sulla particella 575 si è riscontrata la presenza di un fabbricato ad uso ricovero attrezzi in strutture prefabbricate con addossate tettoie precarie

- che non risulta rappresentato in mappa e censito al catasto fabbricati;
- 4) sulla particella 575 si è riscontrata la presenza inoltre di un fabbricato accessorio ad uso ricovero attrezzi e pollai, parzialmente ricadente anche sulla particella 684 in aderenza a fabbricati già inseriti che non risulta rappresentato in mappa e censito al catasto fabbricati;
 - 5) sulla particella 684 risulta edificata una tettoia non rappresentata in mappa;
 - 6) in riferimento al sub. 5, si riscontra la demolizione di alcune tramezzature interne del piano primo e la chiusura di alcuni fori interni.

Per le difformità indicate ai punti 1 e 2 non si è provveduto all'aggiornamento delle planimetrie catastali sia in quanto le difformità riscontrate non incidono sulla consistenza e classamento della rispettiva unità immobiliare, così come previsto dalla Circolare n. 02/2010 dell'Agenzia del Territorio, sia perché il disimpegno andrà ripristinato per il mantenimento degli autorizzati rapporti aero-illuminanti della stanza da letto del subalterno 4;

- per la difformità indicata al punto 3 non si è provveduto all'aggiornamento catastale in quanto il fabbricato risulta da demolire con prescrizioni dell'Ente Parco Regionale dei Colli Euganei prot. 6395/02/979;

- per la difformità indicata al punto 4 e al punto 6, nel caso l'adeguamento non fosse già stato eseguito dallo scrivente successivamente al deposito del Rapporto di Valutazione (come da richiesta dei Legali delle parti, autorizzata dal G.E.), sarà cura dell'Aggiudicatario provvedere all'aggiornamento della planimetria del sub. 5 e al censimento del fabbricato accessorio con inserimento in mappa, propedeutico alla richiesta del necessario certificato di agibilità per chiusura dei lavori richiesti con Permesso di Costruire n. 13/2003 e successive varianti previo adeguamento alle prescrizioni dell'Ente Parco Regionale dei Colli Euganei prot. 6395/02/979 (eliminazione dello sporto della copertura e rivestimento degli infissi con doghe lignee);

- per la difformità indicata al punto 5 non si è provveduto all'aggiornamento catastale in quanto la tettoia dovrà essere rimossa in quanto priva di autorizzazioni urbanistiche e paesaggistiche.

Con le precisazioni sopra indicate si dichiara la **NON** conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in vendita è composto dalla piena proprietà per la quota 1/1 di fabbricato rustico adibito ad agriturismo con unità residenziale, accessori e circostante area cortiliva e terreno agricolo investito parzialmente a vigneto, oliveto oltre che particella a bosco. La destinazione agrituristica è dichiarata dagli attuali conduttori.

Caratteristiche zona: località periferica di Cinto Euganeo (PD).

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: la sede del Comune sita nella località Fontanafredda di Cinto Euganeo dista circa 3,2 km, la città di Monselice dista circa 11,2 km e la città di Padova dista circa 25 km.

Attrazioni paesaggistiche e storiche: Faedo di Cinto Euganeo è un piccolo paesino di soli 300 abitanti sito al centro dei Colli Euganei, nella splendida vallata a Sud del monte Venda. In antichità Faedo si chiamava "Pedevenda"; il nome "Faedo" deriva da *faggio*, albero un tempo molto diffuso in zona. Che Faedo sia stato abitato fin dalla preistoria lo dimostrano oggetti di selce e di corno di cervo rinvenuti in loco.

Il primo intervento documentato dell'autorità romana in zona risale al 141 a.C., quando, a causa di una disputa territoriale insorta tra Este e Padova, il procuratore Lucio Cecilio Metello per mandato del senato romano pose cippi confinari, uno rinvenuto sul lato meridionale del monte Venda. La zona fa parte del Parco Regionale dei Colli Euganei ed è catalogata come S.I.C. e Z.P.S. dalla rete Natura 2000.

Principali collegamenti pubblici: la Strada Statale 16 che collega Padova a Ferrara si trova a circa 11 km, mentre il casello di Noventa Vicentina dell'Autostrada A31 Badia –

Piovene Rocchette dista circa 15 km.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da un Comune di circa 2.000 abitanti ovvero scuola materna, elementare e media, ambulatorio medico, farmacia, negozi al dettaglio, luoghi di culto e di aggregazione, servizio postale, banche, luoghi di ristoro, ecc.

3. STATO DI POSSESSO:

La porzione di fabbricato adibita ad agriturismo ed il terreno agricolo risultano occupati con contratto di affitto di fondo rustico, **non opponibile alla procedura** in quanto stipulato senza l'autorizzazione del G.E. in data il 26/01/2021 avente scadenza il 10/11/2035 e ad un canone annuo di € 18.000,00 da pagarsi in rate quadrimestrali di € 6.000,00 da corrispondere entro il 31 marzo, 31 luglio e 30 novembre di ogni anno; la porzione abitativa del fabbricato ed il garage risultano invece occupati con contratto di sublocazione ad uso abitativo (**non opponibile alla procedura**) stipulato il 06/02/2021 e registrato ad Este il 16/02/2021 al n. 492 S.3T avente scadenza il 01/03/2025 ad un canone mensile di € 300,00 da pagarsi entro il giorno 15 di ogni mese (Allegato n. 13).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

non ne risultano nel ventennio esaminato dalla relazione notarile in atti. Con verifica di aggiornamento del 01/09/2023 (Allegato n. 14), limitata alla Conservatoria di Este, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Non ne risultano in atti. In uno degli atti di provenienza (atto di rettifica compravendite del 06/06/2002) il [REDACTED] dichiarava di essere [REDACTED]

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non ne risultano dalla relazione notarile in atti.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non ne risultano dalla relazione notarile in atti.

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

4.2.1 Iscrizioni:

1 - Ipoteca volontaria a favore di **Veneto Banca S.p.a.** contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito del Dott. Mario Sacco, Notaio in Este, Rep. n. 116.925/18.500 in data 07/05/2009, iscritta ad Este in data 13/05/2009 ai nn. R.G. 2768, R.P. 584. Ipoteca: € 351.000,00; Capitale: € 195.000,00.

L'ipoteca colpisce gli immobili posti in Comune di Cinto Euganeo distinti al Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 614 sub. 2, 3, 4 e 5 oggi particella 684 sub. 2, 3, 4 e 5.

4.2.2 Pignoramenti:

1 - Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili per atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo in data 02/10/2018 Rep. n. 2948/2018, trascritto ad Este in data 01/02/2019 ai nn. R.G. 615, R.P. 456.

Il pignoramento colpisce gli immobili posti in Comune di Cinto Euganeo distinti al Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 684 sub. 2, 3, 4 e 5 e al Catasto Terreni, foglio 9, particelle 115, 460, 575, 577, 578, 579 e 90.

4.2.3 Altre trascrizioni:

non ne risultano trascritte presso la Conservatoria di Este nel ventennio esaminato dalla documentazione in atti.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

non ne risultano trascritte presso la Conservatoria di Este nel ventennio esaminato dalla documentazione in atti.

4.2.5 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

In data 01/09/2023 presso la Conservatoria di Este si è proceduto all'aggiornamento della certificazione notarile in atti (facente stato al 07/01/2019): a carico dell'Esecutato non sono emerse nuove formalità oltre a quelle citate (si veda l'Allegato n. 14).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:	dato non pertinente.
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	dato non conosciuto.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	dato non conosciuto.
Spese condominiali scadute ed insolute:	dato non pertinente.
Millesimi di proprietà:	dato non pertinente.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	si, limitatamente al piano terra.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali	dato non pertinente.
Attestazione Prestazione Energetica:	non presente.
Indice di prestazione energetica:	non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dei beni oggetto della presente procedura, di conseguenza non se ne conosce la classe energetica.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	dato non pertinente.
Note sulle servitù:	dato non presente.
Note sugli impianti:	Le certificazioni allegate alle richieste di agibilità risalgono agli anni 2006 e 2007 e non sapendo se gli stessi abbiano subito modifiche successivamente a tali date, gli stessi vengono considerati non a norma. Il costo dell'eventuale adeguamento non è quantificabile.
Note sulla consistenza del lotto:	Si evidenzia che non sono stati effettuati specifici rilievi né sui confini né sulla relativa consistenza in quanto non richiesti dal quesito.
Avvertenze ulteriori:	le superfici dei terreni (coltivati, aree scoperte, tare) sono solamente stimate e non sono state oggetto di specifiche misurazioni perché non previste dal quesito. Si riporta infine l'opera di recinzione elettrificata, per limitare l'ingresso dei cinghiali, della quale non si conosce la regolarità autorizzativa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come riportato dalla relazione notarile in atti, i beni sono pervenuti all'esecutato in quote diverse e con vari atti dei quali si indica di seguito l'elenco.

Quanto alla particella 684 sub. 2 e 3 (ex m.n. 111 sub. 1, 462)

Titolare/Proprietario:

-

proprietà per 1/1;

dal **16/07/1982** ad **OGGI** in forza di atto di compravendita a rogito del Dr. Giuseppe Mele, Notaio in Monselice, in data 16/07/1982, Rep. n. 16.892, registrato ad Este in data 04/08/1982 al n. 1560/7, trascritto ad Este in data 12/08/1982 ai nn. R.G. 2951 e R.P. 2453;

Quanto alla particella 684 sub. 4 e 5 (ex m.n. 111 sub. 2)

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietà per 1/1;
- quota parte dal **16/07/1982** ad **OGGI** in forza di atto di compravendita a rogito del Dr. Giuseppe Mele, Notaio in Monselice, in data 16/07/1982, Rep. n. 16.892, registrato ad Este in data 04/08/1982 al n. 1560/7, trascritto ad Este in data 12/08/1982 ai nn. R.G. 2951 e R.P. 2453 e successivo atto di rettifica a rogito del Dr. Andolfi Marilena, Notaio in Este, in data 13/06/2002, Rep. n. 2.028, trascritto ad Este in data 25/06/2002 ai nn. R.G. 3350 e R.P. 2358;
- quota parte dal **19/11/1998** ad **OGGI** in forza di successione in morte di [REDACTED] deceduto [REDACTED] giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Este in data 19/05/1999 al n. 74 vol. 497, trascritta ad Este in data 30/10/1999 ai nn. R.G. 5151 e R.P. 3456;
- quota parte dal **08/09/1999** ad **OGGI** in forza di successione in morte di [REDACTED] deceduto [REDACTED] giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Padova in data 28/10/1999 al n. 845 vol. 10, trascritta ad Este in data 28/05/2001 ai nn. R.G. 2664 e R.P. 1890;
- quota parte dal **15/02/2015** ad **OGGI** in forza di atto di donazione di nuda proprietà da parte della [REDACTED] deceduta [REDACTED] a rogito del Dr. Mario Sacco, Notaio in Este, in data 11/02/2000, Rep. n. 85.898, trascritta ad Este in data 17/02/2000 ai nn. R.G. 716 e R.P. 482;
- quota parte dal **05/08/2000** ad **OGGI** in forza di successione in morte di [REDACTED] deceduta [REDACTED] giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Este in data 28/12/2000 al n. 58 vol. 10, trascritta ad Este in data 14/02/2002 ai nn. R.G. 821 e R.P. 616;
- quota parte dal **06/06/2002** ad **OGGI** in forza di atto di compravendita a rogito del Dr. Andolfi Marilena, Notaio in Este, in data 06/06/2002, Rep. n. 1.915, trascritto ad Este in data 14/06/2002 ai nn. R.G. 3195 e R.P. 2254.

Quanto alla particella 575 (ex m.n. 112 parte), 577 (ex m.n. 112 parte) e 115

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietà per 1/1;
- quota di 11/117 dal **19/11/1998** ad **OGGI** in forza di successione in morte di [REDACTED] deceduto [REDACTED] giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Este in data 19/05/1999 al n. 74 vol. 497, trascritta ad Este in data 30/10/1999 ai nn. R.G. 5151 e R.P. 3456;
- quota di 11/1170 dal **08/09/1999** ad **OGGI** in forza di successione in morte di [REDACTED] deceduto [REDACTED] giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Padova in data 28/10/1999 al n. 845 vol. 10, trascritta ad Este in data 28/05/2001 ai nn. R.G. 2664 e R.P. 1890;
- quota di 2/13 dal **15/02/2015** ad **OGGI** in forza di atto di donazione di nuda proprietà da parte della [REDACTED] deceduta [REDACTED] a rogito del Dr. Mario Sacco, Notaio in Este, in data 11/02/2000, Rep. n. 85.898, trascritta ad Este in data 17/02/2000 ai nn. R.G. 716 e R.P. 482;
- quota di 77/1170 dal **05/08/2000** ad **OGGI** in forza di successione in morte di [REDACTED] deceduta [REDACTED] giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Este in data 28/12/2000 al n. 58 vol. 10, trascritta ad Este in data 14/02/2002 ai nn. R.G. 821 e R.P. 616;
- quota di 44/65 dal **06/06/2002** ad **OGGI** in forza di atto di compravendita a rogito del Dr. Andolfi Marilena, Notaio in Este, in data 06/06/2002, Rep. n. 1.915, trascritto ad Este in data 14/06/2002 ai nn. R.G. 3195 e R.P. 2254.

Quanto alla particella 460

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietà per 1/1;
- quota di 1/18 dal **19/11/1998** ad **OGGI** in forza di successione in morte di [REDACTED] deceduto [REDACTED] giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Este in data 19/05/1999 al n. 74 vol. 497, trascritta ad Este in data 30/10/1999 ai nn. R.G. 5151 e R.P. 3456;
- quota di 1/180 dal **08/09/1999** ad **OGGI** in forza di successione in morte di [REDACTED] deceduto [REDACTED] giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Padova in data 28/10/1999 al n. 845 vol. 10, trascritta ad Este in data 28/05/2001 ai nn. R.G. 2664 e R.P. 1890;
- quota di 2/13 dal **15/02/2015** ad **OGGI** in forza di atto di donazione di nuda proprietà da parte della [REDACTED] deceduta [REDACTED] a rogito del Dr. Mario Sacco, Notaio in Este, in data 11/02/2000, Rep. n. 85.898, trascritta ad Este in data 17/02/2000 ai nn. R.G. 716 e R.P. 482;
- quota di 77/1170 dal **05/08/2000** ad **OGGI** in forza di successione in morte di [REDACTED] deceduta [REDACTED] giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Este in data 28/12/2000 al n. 58 vol. 10, trascritta ad Este in data 14/02/2002 ai nn. R.G. 821 e R.P. 616;
- quota di 44/65 dal **06/06/2002** ad **OGGI** in forza di atto di compravendita a rogito del Dr. Andolfi Marilena, Notaio in Este, in data 06/06/2002, Rep. n. 1.915, trascritto ad Este in data 14/06/2002 ai nn. R.G. 3195 e R.P. 2254.

Si evidenzia che le quote di proprietà della presente particella indicate nelle successioni di [REDACTED] e [REDACTED] risultano errate, in quanto la quota andata in successione del defunto [REDACTED] era di 11/13 come precisato nelle provenienze dei beni nell'atto di rettifica compravendite del 2002 rep. n. 1.915 del Dr. Marilena Andolfi.

Quanto alle particelle 578 (ex 568 parte ex 175 parte), 579 (ex 568 parte ex 175 parte) e 90

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietà per 1/1;
- quota di 1/18 dal **19/11/1998** ad **OGGI** in forza di successione in morte di [REDACTED] deceduto [REDACTED] giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Este in data 19/05/1999 al n. 74 vol. 497, trascritta ad Este in data 30/10/1999 ai nn. R.G. 5151 e R.P. 3456;
- quota di 1/180 dal **08/09/1999** ad **OGGI** in forza di successione in morte di [REDACTED] deceduto [REDACTED] giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Padova in data 28/10/1999 al n. 845 vol. 10, trascritta ad Este in data 28/05/2001 ai nn. R.G. 2664 e R.P. 1890;
- quota di 25/180 dal **05/08/2000** ad **OGGI** in forza di successione in morte di [REDACTED] deceduta [REDACTED] giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Este in data 28/12/2000 al n. 58 vol. 10, trascritta ad Este in data 14/02/2002 ai nn. R.G. 821 e R.P. 616;
- quota di 4/5 dal **06/06/2002** ad **OGGI** in forza di atto di compravendita a rogito del Dr. Andolfi Marilena, Notaio in Este, in data 06/06/2002, Rep. n. 1.915, trascritto ad Este in data 14/06/2002 ai nn. R.G. 3195 e R.P. 2254.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Cinto Euganeo, dalla ricerca presso i propri archivi degli atti urbanistici aventi ad oggetto il fabbricato oggi in vendita, ha riscontrato le seguenti pratiche urbanistiche presentate:

Identificativo: 13/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire.

Per lavori: manutenzione straordinaria di fabbricato.

Domanda presentata in data 22/07/2002, nulla osta con prescrizioni Parco Regionale Colli Euganei prot. n. 6.395/02/979 del 28/11/2002, permesso di costruire n. 13/2003 rilasciato in data 28/10/2003, i lavori sono iniziati in data 30/03/2004.

Identificativo: 3768/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività.

Per lavori: variante al permesso di costruire n. 13/2003 per la trasformazione interna del fabbricato ai fini dell'esercizio dell'attività agrituristica.

Denuncia presentata in data 30/03/2004 prot. n. 1526, parere ULSS prot. n. 14009/126/04 del 05/04/2004.

Identificativo: 3889/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività.

Per lavori: variante al permesso di costruire n. 13/2003 e alla D.I.A. di variante per la trasformazione interna del fabbricato ai fini dell'esercizio dell'attività agrituristica.

Denuncia presentata in data 09/06/2005 prot. n. 2562, parere ULSS prot. n. 29681/300/05 del 04/07/2005.

Richiesta del certificato di agibilità parziale presentato in data 29/05/2006 prot. n. 2329 relativo agli spazi dedicati all'attività agrituristica, i lavori sono terminati in data 18/05/2006.

Richiesta di autorizzazione allo scarico presentata in data 30/04/2007 prot. n. 1704.

Richiesta del certificato di agibilità parziale presentato in data 30/04/2007 prot. n. 1705 relativo agli spazi dedicati all'attività produttiva (cantina, magazzino prodotti confezionati e laboratorio sostanze alimentari con servizi), i lavori sono terminati in data 20/04/2007.

7.1 Conformità edilizia:

Premettendo che non si è in grado di riferire circa la conformità edilizia della costruzione iniziale dei fabbricati, in quanto non si è ricevuto a riguardo nessuna pratica urbanistica, dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici relativi alla D.I.A. di variante del 2005 si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) difformità dimensionali nel rispetto della tolleranza del 2%;
- 2) realizzazione di un corridoio di collegamento tra il locale vendita/assaggi e i servizi igienici che interessa una porzione di cantina;
- 3) realizzazione di alcuni muretti divisorii interni a delimitazione delle docce nei bagni del piano primo;
- 4) installazione di un box sauna all'interno dello studio del piano primo con apertura di una porta di collegamento con la stanza da letto;
- 5) eliminazione del disimpegno di accesso ad una delle camere da letto del piano primo;
- 6) sull'area cortiliva (particella 575) si è riscontrata la presenza di un fabbricato ad uso ricovero attrezzi in strutture prefabbricate con addossate tettoie precarie che non risulta rappresentato negli elaborati di variante;
- 7) sull'area cortiliva (particella 684) risulta edificata una tettoia ed installato un barbecue non rappresentato negli elaborati di progetto;
- 8) i giardini pensili con annessa installazione di parte dei parapetti e adeguamento alle relative prescrizioni del parere del Parco Colli non risultano essere stati eseguiti;
- 9) si riscontra la demolizione di alcune tramezzature interne del piano primo (porzione abitativa) e la chiusura di alcuni fori interni.

Per la regolarizzazione delle difformità indicate dal punto 1 al punto 4 e al punto 9, l'Aggiudicatario dovrà provvedere alla presentazione di una comunicazione di inizio attività per opere interne a lavori eseguiti che comporta una **sanzione di € 1000,00** oltre a diritti e spese tecniche.

Per la difformità indicata al punto 5 l'Aggiudicatario dovrà procedere al ripristino del

disimpegno al fine di mantenere gli autorizzati rapporti di aereo illuminazione inserendo tale intervento nella pratica urbanistica sopra indicata.

Per la difformità indicata al punto 6 l'Aggiudicatario dovrà provvedere alla sua demolizione al fine di ottemperare alle prescrizioni dell'Ente Parco Regionale dei Colli Euganei prot. 6395/02/979.

Per le difformità riscontrate al punto 7 l'Aggiudicatario dovrà provvedere alla loro rimozione per il ripristino dello stato dei luoghi, in quanto tali opere risultano essere state realizzate in zona vincolata senza le necessarie autorizzazioni urbanistiche e paesaggistiche; di tale ripristino dovrà essere data comunicazione al Comune e al Parco Colli per la quale è prevista una **sanzione minima di € 516,00** che resta in capo dell'Aggiudicatario anche se diversamente quantificata dalla competente amministrazione comunale così come tutte le spese tecniche, bolli e diritti amministrativi necessari e conseguenti.

Per il completamento delle opere non ancora realizzate indicate al punto 8, l'Aggiudicatario dovrà provvedere alla presentazione di una S.C.I.A. previa richiesta di un nuovo Nulla Osta al Parco Colli, prevedendo l'adeguamento alle prescrizioni dell'Ente Parco Regionale dei Colli Euganei prot. 6395/02/979 (eliminazione dello sporto della copertura di garage e deposito attrezzi e rivestimento degli infissi con doghe lignee) e successivamente dovrà procedere alla richiesta del necessario certificato di agibilità a chiusura dei lavori richiesti con Permesso di Costruire n. 13/2003 e successive varianti.

In via del tutto indicativa si riassumono i seguenti dati:

Sanzione / oblazione: **€ 1.516,00** comunque a carico dell'Aggiudicatario anche se diversamente accertata dall'amministrazione comunale;
opere, adeguamento degli impianti: **€ non determinabili**.

Per tutte le considerazioni sopra svolte, si dichiara la NON conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	P.A.T. e P.I. vigente
In forza della delibera:	Deliberazione di Giunta Provinciale n. 161 del 15/10/2013 (B.U.R. n. 92 del 31/10/2013)
Zona omogenea:	Per i dettagli di zona si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 1650 del 17/04/2019 rilasciato dall'Unione dei Comuni "Colli Euganei" presente in allegato.

Per gli ulteriori necessari approfondimenti si rimanda alla documentazione presente sul sito istituzionale del Comune di Cinto Euganeo e al Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n. 06).

Note sulla conformità urbanistica: conforme.

Descrizione: **quota 1/1 di fabbricato rustico adibito ad agriturismo con unità residenziale, accessori e circostante area cortiliva e terreno agricolo investito parzialmente a vigneto, oliveto oltre che particella a bosco di cui al punto A.**
La destinazione agrituristica è dichiarata dagli attuali conduttori.

Il lotto in vendita è composto dalla quota di 1/1 di proprietà, di un fabbricato rustico adibito ad agriturismo (così dichiarato dagli attuali conduttori) con unità residenziale, accessori e circostante area cortiliva e terreno agricolo investito parzialmente a vigneto, oliveto oltre che particella a bosco.

Il corpo principale del fabbricato ha pianta rettangolare con due piani fuori terra e copertura a due falde, al quale risulta addossato, sul prospetto nord per l'intera lunghezza, un ulteriore corpo di fabbrica di pianta rettangolare avente copertura piana adibita a terrazza; in parziale aderenza con lo spigolo nord est di quest'ultimo volume si trova una ulteriore costruzione accessoria di un solo piano fuori terra, realizzata in blocchi di cemento non intonacati, avente pianta regolare e copertura a falda unica di modesta pendenza ad uso deposito biancheria, garage, magazzino agricolo e pollai. Le pareti nord di questi due ultimi volumi fanno da "muro di contenimento" al limitrofo

terreno collinare con coperture a livello del piano di declivio. L'edificio nel complesso è posto in posizione semicentrale dell'area cortiliva e del terreno agricolo che lo circonda; detta area risulta delimitata con recinzioni solo in alcuni tratti e l'accesso alla corte pianeggiante che lo cinge su tre lati è presidiata da un cancello carrabile che la collega alla via pubblica. Il terreno agricolo, parzialmente investito a vigneto è caratterizzato da morfologia collinare con terrazzamenti e falsi piani.

Il corpo principale dell'edificio avente manto di copertura in tegole, apparentemente in sufficienti condizioni di manutenzione e lattonerie in lamiera, ospita al suo interno i locali adibiti all'esercizio dell'attività agrituristica oltre ad una unità abitativa per il proprietario o gestore; la restante parte è adibita ad attività produttiva.

L'attività agrituristica utilizza tre stanze da letto con relativi bagni esclusivi (una dotata di terrazza che si affaccia sull'area circostante) poste al piano primo, tutte con accesso indipendente dagli spazi comuni costituiti dal corridoio e dalla scala collegati all'area comune del piano terra adibita a cucina e sala colazione aventi accesso indipendente dal portico del prospetto sud prospiciente l'area cortiliva esterna; gli altri locali adibiti all'attività agrituristica sono costituiti da un ampio locale di vendita dei prodotti di produzione propria, un locale di socializzazione, una cucina ed un locale esterno adibito a deposito biancheria.

I locali adibiti ad attività produttiva sono invece costituiti da una ampia cantina per la conservazione dei vini, con annesso magazzino prodotti confezionati e laboratorio sostanze alimentari oltre a spogliatoio e due w.c. per dipendenti e visitatori; il locale di socializzazione è collegato al vano scala per l'accesso al piano primo dove si trova l'unità abitativa del gestore. L'appartamento è composto da due vani ed una stanza da bagno tutte collegate da un lungo disimpegno.

Le finiture dell'agriturismo risultano di recente ristrutturazione, esse sono costituite da pavimenti in tavolato di legno nelle stanze ed in ceramica nei bagni, rivestimenti dei bagni in gres, infissi delle porte interne in legno verniciato, infissi delle finestre e portefinestre in legno privi di vetrocamera e oscuri ad ante in legno verniciato con doghe orizzontali.

Le finiture degli altri spazi adibiti ad agriturismo sono costituite da pavimenti parte in listoni di legno e parte in lastre di pietra, tutti i locali adibiti ad attività agrituristica hanno soffitti o controsoffitti orizzontali con travature lignee a vista, pareti con pitture colorate o rivestimenti dogati in legno o pietra, seguendo uno stile rustico.

Le finiture dell'unità abitativa sono costituite da pavimenti parte in piastrelle di graniglia di marmo, parte in ceramica e parte in parquet, il rivestimento del bagno è in ceramica, infissi delle porte interne in legno tamburato, infissi delle finestre in legno privi di vetrocamera e oscuri ad ante in legno verniciato con doghe orizzontali. Parte delle finestre sono protette da inferriate metalliche.

La cantina, il magazzino e il laboratorio hanno pavimenti in piastrelle ceramiche con rivestimento delle pareti del laboratorio sostanze alimentari in piastrelle ceramiche monocromatiche.

Gli impianti sono costituiti da: impianto idrico, elettrico sottotraccia, ed impianto di riscaldamento costituito da due caldaie murali poste una in una nicchia esternamente al fabbricato e l'altra in un piccolo vano ricavato all'interno del locale di vendita; i radiatori presenti nei vari locali sono in ghisa; l'impianto del gas è realizzato anch'esso sottotraccia con allacciamento alla rete comunale.

Il terreno agricolo collinare circostante è parzialmente coltivato a vigneto composto da viti di varietà moscato bianco, glera, cabernet e merlot. Risultano anche terreni, formalmente caricati nello Schedario viticolo dell'attuale conduttore, dunque teoricamente vitati, ma che non sono effettivamente coperti da vigneto bensì mantenuti inerbiti. Gli anni di impianto variano dal 1975 (moscato bianco) al 2016 (ultimi impianti non riusciti e non presenti). I relativi sestri d'impianto variano e non consentono una facile meccanizzazione anche per la giacitura acclive dei terreni.

Le costruzioni ad uso magazzino agricolo e tettoia realizzate senza autorizzazioni presenti sull'area cortiliva, come indicato al paragrafo della regolarità urbanistica, dovranno essere rimosse/demolite a cura e spese dell'Aggiudicatario con smaltimento dei materiali di risulta presso discariche autorizzate. Si evidenzia inoltre la presenza sull'area agricola di un cumulo di materiale di varia natura che se ancora presenti al momento

dell'aggiudicazione dei beni dovranno essere rimossi e smaltiti secondo legge a cura e spese dell'Aggiudicatario.

Si evidenzia inoltre che nel volume accessorio posto a nord è presente un vano chiuso dotato solo di una finestra di ispezione che contiene una cisterna per il gasolio che un tempo alimentava il vecchio impianto di riscaldamento.

La particella a bosco, compresa nel presente lotto, accessibile mediante una strada vicinale, si trova in posizione distaccata rispetto all'appezzamento con fabbricati e dista circa 1 chilometro in linea retta, della stessa non è stato possibile individuarne i confini, sarà quindi cura dell'Aggiudicatario provvedere alle necessarie indagini e rilievi per la determinazione di confini e consistenza.

La superficie lorda dell'unità adibita ad agriturismo è di circa mq 250,66 senza considerare il portico di mq 16,00 lordi e della terrazza di mq 15,71 lordi; quella della porzione produttiva è di circa mq 124,81 senza il tetto terrazzato della cantina, il magazzino agricolo e i pollai, mentre il garage è di circa mq 14,97 e il magazzino agricolo con pollai è di circa mq 46,49.

L'edificio risulta parzialmente ristrutturato tra il 2004 e il 2007, ha altezze interne dei locali principali variabili da circa ml 2,49 a circa ml 3,00.

Di seguito si riassumono i dati di **superficie lorda** (totale e commerciale) dell'unità in vendita:

<i>Destinazione Agriturismo</i>	<i>Parametro</i>	<i>sup. lorda totale mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>sup. lorda commerciale mq</i>
cucina agritur.	sup. lorda	24,35	1	24,35
ingresso/dis.	sup. lorda	2,99	1	2,99
locale socializzazione	sup. lorda	26,47	1	26,47
locale vendita/assaggi	sup. lorda	41,07	1	41,07
locale caldaia	sup. lorda	3,51	1	3,51
cucina	sup. lorda	15,50	1	15,50
sala colazione	sup. lorda	19,16	1	19,16
scala (1)	sup. lorda	8,89	1	8,89
portico	sup. lorda	16,00	0,35	5,60
disimpegno p.1	sup. lorda	5,68	1	5,68
disimpegno stanza	sup. lorda	2,16	1	2,16
letto	sup. lorda	16,13	1	16,13
bagno	sup. lorda	6,86	1	6,86
disimpegno stanza	sup. lorda	3,16	1	3,16
letto	sup. lorda	23,02	1	23,02
bagno	sup. lorda	8,44	1	8,44
terrazza	sup. lorda	15,71	0,35	5,50
stanza	sup. lorda	22,06	1	22,06
disimpegno	sup. lorda	2,47	1	2,47
studio	sup. lorda	5,69	1	5,69
bagno	sup. lorda	6,89	1	6,89
deposito biancheria	sup. lorda	6,16	0,25	1,54
Totale agriturismo		282,37		257,14
<i>Destinazione Attività produttiva</i>	<i>Parametro</i>	<i>sup. lorda totale mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>sup. lorda commerciale mq</i>
cantina	sup. lorda	51,54	1	51,54
magazzino prodotti	sup. lorda	24,56	1	24,56
laboratorio sostanze	sup. lorda	23,10	1	23,10
corridoio servizi	sup. lorda	7,66	1	7,66
servizi w.c. e spogliatoio	sup. lorda	13,89	1	13,89

locale cisterna	sup. lorda	4,06	0,1	0,41
magazzino agricolo	sup. lorda	37,15	0,5	18,58
pollai	sup. lorda	9,34	0,25	2,34
tetto terrazzato cantina	sup. lorda	79,84	0,1	7,98
Totale attività produttiva		251,14		150,05
<i>Destinazione</i> Unità abitativa e Garage	<i>Parametro</i>	<i>sup. lorda totale</i> <i>mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>sup. lorda commerciale</i> <i>mq</i>
vano scala di accesso (1)	sup. lorda	14,46	1	14,46
disimpegno p.1	sup. lorda	15,49	1	15,49
bagno	sup. lorda	5,74	1	5,74
vano	sup. lorda	33,12	1	33,12
vano	sup. lorda	24,01	1	24,01
garage	sup. lorda	14,97	0,5	7,49
Totale unità abitativa e garage		107,79		100,31

(1): la superficie indicata per il vano scala, secondo gli standard del Sistema Italiano di Misurazione (SIM), è calcolata con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale del vano scala

Di seguito si riassumono i dati di **superficie netta** (totale e commerciale) dell'unità in vendita:

<i>Destinazione</i> Agriturismo	<i>Parametro</i>	<i>sup. netta totale</i> <i>mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>sup. netta commerciale</i> <i>mq</i>
cucina agritur.	sup. netta	17,76	1	17,76
ingresso/dis.	sup. netta	1,97	1	1,97
locale socializzazione	sup. netta	20,88	1	20,88
locale vendita/assaggi	sup. netta	34,34	1	34,34
locale caldaia	sup. netta	2,09	1	2,09
cucina	sup. netta	10,51	1	10,51
sala colazione	sup. netta	14,91	1	14,91
Scala (1)	sup. netta	6,01	1	6,01
portico	sup. netta	13,28	0,35	4,65
disimpegno p.1	sup. netta	4,40	1	4,40
disimpegno stanza	sup. netta	1,45	1	1,45
letto	sup. netta	12,29	1	12,29
bagno	sup. netta	5,31	1	5,31
disimpegno stanza	sup. netta	2,48	1	2,48
letto	sup. netta	18,16	1	18,16
bagno	sup. netta	6,37	1	6,37
terrazza	sup. netta	14,00	0,35	4,90
stanza	sup. netta	17,33	1	17,33
disimpegno	sup. netta	2,11	1	2,11
studio	sup. netta	4,44	1	4,44
bagno	sup. netta	5,62	1	5,62
deposito biancheria	sup. netta	4,50	0,25	1,13
Totale agriturismo		220,21		199,10
<i>Destinazione</i> Attività produttiva	<i>Parametro</i>	<i>sup. netta totale</i> <i>mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>sup. netta commerciale</i> <i>mq</i>
cantina	sup. netta	44,96	1	44,96
magazzino prodotti	sup. netta	20,29	1	20,29
laboratorio sostanze	sup. netta	17,85	1	17,85

corridoio servizi	sup. netta	5,80	1	5,80
servizi w.c. e spogliatoio	sup. netta	10,71	1	10,71
locale cisterna	sup. netta	2,97	0,1	0,30
magazzino agricolo	sup. netta	32,81	0,5	16,41
pollai	sup. netta	7,13	0,25	1,78
tetto terrazzato cantina	sup. netta	79,84	0,1	7,98
Totale attività produttiva		222,36		126,08
<i>Destinazione Unità abitativa e Garage</i>	<i>Parametro</i>	<i>sup. netta totale mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>sup. netta commerciale mq</i>
vano scala di accesso (1)	sup. netta	11,39	1	11,39
disimpegno p.1	sup. netta	12,05	1	12,05
bagno	sup. netta	4,46	1	4,46
vano	sup. netta	28,32	1	28,32
vano	sup. netta	18,25	1	18,25
garage	sup. netta	12,60	0,5	6,30
Totale unità abitativa e garage		87,07		80,77

(1): la superficie indicata per il vano scala, secondo gli standard del Sistema Italiano di Misurazione (SIM), è calcolata con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale del vano scala

Di seguito si riassumono i dati della **superficie scoperta di pertinenza e terreno agricolo** (dedotta dalla consistenza catastale ed al netto delle superfici a strada) dell'unità in vendita:

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>sup. mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>sup. mq</i>
oliveto (stimata)	sup.catastale	3.700	1	3.700
vigneto esistente (stimata)	sup.catastale	5.600	1	5.600
seminativo (ex vigneto, stimata)	sup.catastale	5.000	1	5.000
tare (stimata)	sup.catastale	7.238	1	7.238
bosco (sup. catastale)	sup.catastale	8.210	1	8.210
aree di corte (stimata)	sup.catastale	624	1	624
Totale aree scoperte		30.372		30.372

Caratteristiche descrittive: FABBRICATO

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde , materiale: latero cemento , condizioni: apparentemente sufficienti
Solai	tipologia: solai in latero cemento , condizioni: apparentemente sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura , condizioni: apparentemente buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente , materiale: legno senza vetro camera , protezione: oscuri ad ante , materiale protezione: legno verniciato , condizioni: buone , note: -
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole , coibentazione: non determinabile, condizioni: apparentemente sufficienti
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle in ceramica, piastrelle in graniglia, listoni di legno, pietra e parquet , condizioni: buone ,
Rivestimento	ubicazione: bagni, cucina e laboratorio , materiale: piastrelle ceramiche , condizioni: sufficienti , note: -

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: da ristrutturare , conformità: non a norma
Gas	tipologia: sottotraccia; alimentazione: metano di città , rete di distribuzione: presumibilmente tubi in ferro , condizioni: da ristrutturare , conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: da acquedotto , rete di distribuzione: presumibilmente tubi in ferro , condizioni: da ristrutturare , conformità: non a norma
Termico	tipologia: autonomo, caldaie murali , alimentazione: gas metano , rete di distribuzione: probabilmente tubi in rame , diffusori: termosifoni in ghisa , condizioni: da ristrutturare , conformità: non a norma ; note: -.

Costi per adeguamento

impianti: **non determinabili.**

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

Il metodo estimativo utilizzato nella presente procedura per valorizzare gli immobili in vendita è quello "sintetico comparativo parametrico" (semplificato). Con esso si procede per comparazione di valori di compravendite di beni simili a quelli in oggetto con gli aggiustamenti ritenuti necessari per uniformarsi alla tipologia di specie. Per ciascun bene omogeneo si adotta il criterio dei valori tipici riferiti all'unità di misura che per i terreni agricoli è l'ettaro, per i terreni edificabili è il metro quadrato, per i fabbricati è il metro quadrato. Per la misurazione dei fabbricati si adotta il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) citato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione – 2011); con esso si definisce la superficie commerciale come somma delle superfici principali e delle superfici secondarie (ponderate). I valori unitari sono stati ottenuti con apposito rilievo dello stato di fatto utilizzando metro fisso e misuratore laser Leica Disto Classic. L'area degli edifici comprende anche la misurazione delle pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e delle pareti interne per le quali, nel caso in cui siano condivise con altre proprietà non oggetto di procedura, il relativo spessore viene computato per ½. Per alcune tipologie di superficie si procede poi alla loro ponderazione secondo coefficienti specifici di volta in volta indicati (variabili da 35% per terrazze, a 5% per lastrici solari accessibili da parti comuni, a 80% per verande con finiture abitative, 10% per l'area scoperta di pertinenza esclusiva, ecc.). A queste superfici si applicheranno i valori di stima poi oggetto di aggiustamenti che tengono conto dell'andamento di mercato (particolarmente depresso in questo periodo vista anche la notevole offerta), della comodità di accesso, della collocazione urbanistica, del grado di vetustà, del livello delle finiture, dei costi di sanatoria e per opere, e di quanto risulta in fatto e diritto.

Con le considerazioni sopra espresse, i valori unitari adottati per la presente stima sono rappresentati nella tabella che segue

8.2 Fonti di informazione:

Operatori del settore, indagini di mercato, Tabelle O.M.I., tabelle ICI/IMU comunali, valori agricoli medi della "Commissione provinciale Espropri", esperienza professionale.

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricati e terreni

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€)	Valore Complessivo (€)
Agriturismo	257,14	1.200	308.568,00
residenza e garage	100,31	800	80.248,00
attività produttiva	150,05	600	90.030,00
oliveto (1)	3.700,00	8,5	31.450,00
vigneto esistente (1)	5.600,00	9	50.400,00
seminativo (ex vigneto) (1)	5.000,00	3	15.000,00
superficie di corte (1)	624	10	6.240,00
tare (1)	7.238,00	2	14.476,00
Bosco (2)	8.210,00	1,2	9.852,00
Valore complessivo intero			606.264,00
Valore complessivo diritto e quota			606.264,00
(1): superficie stimata; (2): superficie catastale			

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 90.939,60
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (con le precisazioni del capitolo 7.1 cui si rimanda per completezza):	€ 1.516,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile/quota immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 513.808,40
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto nello stato di "occupato"	€ 513.000,00

Sebbene fascicolati separatamente integrano e fanno parte del presente Rapporto di Stima, e ad essi si rimanda per i necessari obbligatori approfondimenti, i seguenti **Allegati**:

Allegato 13: Contratti di affitto non opponibili alla procedura

Allegato 14: Aggiornamento Conservatoria

Allegato 15: Documentazione fotografica

Allegato 16: Altre istanze e comunicazioni: aggiornamento urbanistica e richiesta informazioni ad Avepa

Oltre a quelli già depositati:

Allegato 1: Verbale di incarico, convocazione di inizio operazioni peritali, istanze di proroga e comunicazioni intercorse con le parti

Allegato 2: Aggiornamento della relazione ipo-catastale

Allegato 3: Visure catastali

Allegato 4: Estratto di mappa catastale

Allegato 5: Planimetrie catastali degli immobili

Allegato 6: Certificato di Destinazione Urbanistica (in copia, l'originale è conservato nello studio del perito stimatore)

Allegato 7: Documentazione Fotografica

Allegato 8: Atto di provenienza

Allegato 9: Richiesta di verifica urbanistica

Allegato 10: Copia Pratiche urbanistiche

Allegato 11: Altre istanze e comunicazioni: indagine presso Agenzia Entrate e presso Avepa

Allegato 12: Compact disk

Data generazione:

06 settembre 2023

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. **Gianluca Carraro**

Rovigo, data del deposito telematico

Il sottoscritto Dott. Agr. Gianluca Carraro, in qualità di perito stimatore dell'Esecuzione Immobiliare n. E.I. 272/2018 R.G.E.I. del Tribunale di Rovigo promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] con la presente

ATTESTA

- 1) che nella giornata di deposito telematico invia copia del Rapporto di stima del **Lotto UNICO** alle persone e con le modalità sotto indicate:

<i>Creditore Procedente:</i> [REDACTED]	<i>presso</i> [REDACTED]	Via Pec: [REDACTED]
<i>Creditore intervenuto:</i> [REDACTED]	<i>presso</i> [REDACTED]	Via Pec: [REDACTED]
<i>Debitore Esecutato:</i> [REDACTED]	<i>presso</i> [REDACTED]	Via Pec: [REDACTED]
<i>Custode Giudiziario:</i>	Dr. Riccardo Ghirelli	Via Pec: studioghirelli@pec.studioghirelli.it
<i>Edicom S.r.l.</i>	C/o Tribunale di Rovigo	Via e-mail con avviso di lettura: [REDACTED] [REDACTED]

- 2) di depositare in Cancelleria E.I. un originale cartaceo del Rapporto di Stima unitamente al fascicolo degli Allegati ed al CD;
3) che nella giornata di deposito telematico in Cancelleria invia una copia magnetica degli Allegati anche al Custode Giudiziario.

Con osservanza.

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. **Gianluca Carraro**