

## Tribunale di Rovigo

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:  
VALERIE SPV S.R.L.  
contro:  
[REDACTED]  
N° Gen. Rep. 77/2020

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa PIERANGELA CONGIU**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Nicoletta Mazzagardi**

#### RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001



**Esperto alla stima:** Geom. Luigi Pietropolli  
**VALUTATORE IMMOBILIARE**  
**CERTIFICATO UNI 11558:2014**  
**N. IMQ-VI-1510022**

**Codice fiscale:** PTRLGU63M18C967W  
**Partita IVA:** 00922040290  
**Studio in:** Via Roma 98/2 - Taglio di Po  
**Telefono:** 0426 661442  
**Fax:** 0426 661442  
**Email:** studiopietropolli@gmail.com  
**Pec:** luigi.pietropolli@geopec.it



Beni in **Este (PD)**  
via E. Franceschini, civico 28

**Lotto: 001**

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

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villa [A7], in porzione di bifamiliare, sita in Este (PD) CAP: 35042,  
via E. Franceschini, civico 28**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Quota di 1/1

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED]

proprietà,

**foglio 23, particella 815, subalterno 5,**

via Ezio Franceschini, piano S1-T-1, comune Este, categoria A/7, classe 2, consistenza 14,5,  
rendita € 2358,92

Derivante da:

variazione del 02-05-2011 prot. PD0184167 per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi  
interni (con classamento proposto variato d'Ufficio con prot. PD0076862 DEL 19-03-2012)

**foglio 23, particella 815, subalterno 3,**

via Ezio Franceschini, piano T, comune Este, categoria C/6, classe 3, consistenza 36, rendita €  
55,78

Derivante da:

variazione del 06-03-2000 prot. 11103 per ultimazione fabbricato urbano

**foglio 23, particella 815, subalterno 4,**

indirizzo via Ezio Franceschini, piano T, comune Este, categoria B.C.N.C. corte comune a tutti  
sub. del mn. 815

Derivante da:

variazione del 02-05-2011 prot. PD0184167 per ampliamento, diversa distribuzione spazi in-  
terni.

**Identificato al catasto Terreni:**

**foglio 23, particella 815,**

qualità ente urbano, superficie catastale 00.07.69

Derivante da:

tipo mappale del 23-03-2011 prot. PD0139917



Confini:

a nord ragioni mn. 814,  
ad est ragioni mn. 838,  
a sud ragioni mn. 1029,  
ad ovest via E. Franceschini.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;**

Dal raffronto tra le planimetrie catastali agli atti censuari e lo stato di fatto sono state riscontrate le seguenti difformità :

- errata indicazione delle altezze di piano

Si precisa inoltre che:

- al piano seminterrato, parzialmente sottoscala, è stato realizzato un locale w.c. di mq.3,50, non censito. Il locale non presenta l'altezza media utile prevista dal vigente regolamento edilizio, non sanabile e per il quale si prevede la rimozione

- sul lato nord è stata costruita una veranda chiusa con struttura in legno, censita ma soggetta a rimozione in quanto sprovvista di provvedimento autorizzativo e non sanabile.

Le difformità catastali sono regolarizzabili con denuncia di variazione al catasto terreni (tipo mappale per parziale demolizione) e al catasto fabbricati (procedura docfa)

Diritti catastali €. 159,00

Spese tecniche €. 2000,00

Totale spese €. 2.159,00

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/agricole

**Importanti centri limitrofi:** Monselice, Arquà Petrarca.

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

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A31 km. 6, Autostrada A13 Km. 5

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da da [REDACTED]  
(Attestazione dell'Agenzia delle Entrate di Padova del 23-02-2021 di assenza di contratti di locazione relativi all'immobile in oggetto)

## 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 conosciute

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

Non conosciute



#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciuti ad eccezione della Convenzione Edilizia per realizzazione Piano attuativo di lottizzazione trascritta ad Este il 01-02-1994 ai nn. 416/313

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva;

Importo ipoteca: € 11.300.000; Importo capitale: € 7.500.000 ; A rogito di Ponzi Giuseppe in data 16/07/2008 ai nn. 135605; Iscritto/trascritto a Este in data 22/07/2008 ai nn. 4528/986

- Ipoteca volontaria attiva a favore di

BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A. per la quota di 53/100

BANCA DI CREDITO COOPERTAIVO EUGANEA DI OSPEDALETTO EUGANEO - SOCIET' COOPERATIVA per la quota di 27/100

BANCA ATESTINA DI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA per la quota di 20/00

contro

██████████ in qualità di terzo datore di ipoteca

Derivante da:

concessione a garanzia di finanziamento;

Importo ipoteca: € 11.300.000; Importo capitale: € 7.500.000 ;

A rogito di Ponzi Giuseppe in data 16/07/2008 ai nn. 135605;

Iscritto/trascritto a Este in data 22/07/2008 ai nn. 4528/986

- Ipoteca volontaria attiva a favore di

BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A. per la quota di 53/100

BANCA DI CREDITO COOPERTAIVO EUGANEA DI OSPEDALETTO EUGANEO - SOCIET' COOPERATIVA per la quota di 27/100

BANCA ATESTINA DI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA per la quota di 20/00

contro

██████████ in qualità di terzo datore di ipoteca

Derivante da:

concessione a garanzia di finanziamento;

Importo ipoteca: € 11.300.000; Importo capitale: € 7.500.000 ;

A rogito di Ponzi Giuseppe in data 16/07/2008 ai nn. 135605;

Iscritto/trascritto a Este in data 22/07/2008 ai nn. 5297/1141



- Ipoteca giudiziale attiva a favore di

contro

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 85.900; Importo capitale: € 71.691,60 ;

A rogito di TRIBUNALE DI VERONA in data 20/03/2013 ai nn. 1366;

Iscritto/trascritto a Este in data 27/03/2013 ai nn. 1790/214

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di

VALERIE SPV S.R.L.

MARMAROLE SOV S.R.L.

FONDO DI GARAGNZIA DEI DEPOSITANTI DEL CREDITO COOPERATIVO

Contro

Derivante da: atto esecutivo o cautelare ;

A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo in data ai nn. 927 del 26-06-2020

iscritto/trascritto a Rovigo in data 22/07/2020 ai nn. 3125/2095

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Non conosciute

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non conosciuti

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non conosciuti

**Avvertenze ulteriori:** non conosciute

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] per 1/1 dal  
14/12/1998 al 28/09/1999 .

In forza di atto di compravendita -

a rogito di GIORGIO DI SANTE, in data 14/12/1998, ai nn. 61174;

trascritto a ESTE, in data 05/01/1999, ai nn. 3/3.

Note: RIFERIMENTO ALLA CONVENZIONE EDILIZIA TRASCRITTA AD ESTE IL 01-02-1994 AI NN.  
416/313



**Titolare/Proprietario:**

\_\_\_\_\_ per 1/1 in regime di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ dal 28/09/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita -

a rogito di GIORGIO DI SANTE, in data 28/09/1999, ai nn. 64086;  
trascritto a ESTE, in data 08/10/1999, ai nn. 4793/3227.

Note: terreno foglio 23 mn. 815, fabbricato foglio 23 mn. 815 sub. 1, 2 e 3 (fabbricato in corso di costruzione). **Si precisa che nella nota di trascrizione il \_\_\_\_\_ viene indicato come \_\_\_\_\_ in regime \_\_\_\_\_, nell'atto a rogito Notaio G. Di Sante del 28-09-1999 rep. 64087 (stipulato lo stesso giorno e successivamente all'acquisto vedi n. rep.) trascritto il 14-10-1999 ai nn 4862/3265 avente ad oggetto la costituzione di fondo patrimoniale con l'immobile in oggetto (poi sciolto annotazione del 09-09-2008 nn.844/0700 ) lo stesso esecutato viene indicato in regime \_\_\_\_\_, cosi' come in atti stipulati successivamente, regolarmente trascritti, relativi ad altri beni.**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 256/97

Intestazione: \_\_\_\_\_

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato bifamiliare - lotto 2 e 3 lottizzazione \_\_\_\_\_

Presentazione in data 01/08/1997 al n. di prot. 337

Rilascio in data 14/01/1998 al n. di prot. 337 n. 256/97

Numero pratica: 24/2000

Intestazione: \_\_\_\_\_

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: modifiche al distributivo interno e assestamento prospettico

Presentazione in data 21/01/2000 al n. di prot. 24/2000

Abitabilità/agibilità in data 03/05/2000 al n. di prot. 3171

**7.1 Conformità edilizia:**

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti organizzativi e lo stato di fatto sono state riscontrate le seguenti difformità :

- a piano seminterrato realizzazione di un servizio interno privo di provvedimento autorizzativo, ricavato parzialmente sottoscala, il locale non presenta altezza media conforme alle norme vigenti, si prevede la rimozione e ripristino;
- sul lato est è stata realizzata una veranda con copertura in legno priva di provvedimento autorizzativo, la stessa non risulta conforme ai regolamenti vigenti, si prevede la rimozione;
- sono state riscontrate diverse altezze interne di piano, rispetto a quelle dichiarate negli elaborati grafici allegati alla denuncia di inizio attività n. 24/200 ed in particolare :
  - piano seminterrato altezza prevista ml. 2,40 - rilevata ml. 2,32
  - piano terra locali abitativi altezza prevista ml. 2,70 - rilevata ml. 2,97
  - piano terra locale garage prevista ml. 2,50 - rilevata ml. 3,00
  - piano primo altezza prevista ml. 2,70 - rilevata m. 2,83

Le diverse altezze non rientrano nelle tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 e costituiscono aumento della volumetria.

La difformità realizzata al momento dell'esecuzione del provvedimento autorizzativo, non risulta conforme al momento della sua realizzazione ma conforme alle attuali norme tecniche operative con particolare riferimento alla variante n. 2 al Piano degli Interventi de Comune di Este, art. 67 - Zone B - Aree



edificate, al comma 2 è previsto ampliamento volumetrico fino al 20% del volume lordo degli edifici esistenti. La maggior altezza comporta un'aumento della volumetria inferiore al 20%, tuttavia in assenza della doppia conformità (al momento dell'esecuzione ed al momento della presentazione della domanda di sanatoria), non trattandosi di variazioni essenziali sono sanabili ai sensi dell'art. 34 comma 2 (quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale....). Dal raffronto con l'elaborato planimetrico Tavola n. 01 allegato alla concessione edilizia n. 256/97 riportante il calcolo planivolumetrico dell'edificio il maggior volume è di mc. 81,00 con riferimento alla sola proprietà [REDACTED] (si precisa che i provvedimenti autorizzativi sono riferiti a fabbricato bifamiliare, l'altra porzione è di altra proprietà).

La difformità consiste in una maggior volumetria, vista la normativa che induce al calcolo della sanzione applicando il costo base riferito a mq. si rapporta la volumetria alla superficie sulla scorta dell'altezza interna esistente del locale.

Paino terra garage mc. 18,93 / H. 3,00 x 0,6 = mq. 3,78  
Piano terra abitativo mc. 45,46 / H. 2,97 = mq. 15,30  
Piano primo abitativo mc. 15,30 / H. 2,84 = mq. 5,41  
Vanoscala mc. 1,15 / H. 6,07 x 0,60 = mq. 0,19

-----  
Mq. 24,68

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili mediante:

Permesso di Costruire in sanatoria D.P.R. 380/2001 art. 34 comma 2

spese tecniche, diritti di segreteria, sanzione amministrativa stabilita in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392: € 70.000,00

Oneri Totali: € 70.000,00

**Fatto salvo diversa quantificazione dell'ufficio pubblico preposto, relativamente alle dimensioni (volume e superfici) ed alla sanzione amministrativa.**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

**Si precisa che:**

**attualmente la zona è sottoposta a Piano ambientale in quanto ricade all'interno del " Parco Regionale dei Colli Euganei ", effettuata ogni indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Este, la costruzione dell'immobile in oggetto è antecedente all'entrata in vigore del vincolo ambientale, per cui necessita autorizzazione ambientale solo sotto il profilo della "compatibilità".**

## 7.2 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T.- PIANO DEGLI INTERVENTI
Zona omogenea:	B - aree edificate o di completamento Art. 67 - N.T.O.



Descrizione:

**Abitazione in villa [A7], in porzione di bifamiliare, sita in Este (PD) CAP: 35042, via E. Franceschini, civico 28 di cui al punto A**

Abitazione in villa, con finiture di pregio, costituente porzione ubicata ovest-sud-est di fabbricato bifamiliare. Composta da un piano seminterrato e due piani fuori terra, con area cortiliva ad uso esclusivo.

A piano seminterrato 3 locali, con presenza di locale a servizio realizzato senza autorizzazione edilizia, da rimuovere in quanto non presenta altezze minime previste dalla normativa vigente, altezza utile dei locali ml. 2,32.

Piano terra composto da ampio ingresso con scala per l'accesso al piano superiore di forma ovoidale, soggiorno, pranzo con cucina, studio con ripostiglio, bagno, altezza utile dei locali ml. 2,97. Sul lato nord presente con accesso dall'esterno un portico con copertura in legno dal quale si accede al locale centrale termica, dal locale pranzo/cucina si accede ad un locale veranda, censito nell'anno 2011 ma privo di provvedimento autorizzativo, per la quale necessita la rimozione.

Piano primo composto da ampio disimpegno, due vani letto, altro vano letto con bagno, camera padronale con disimpegno, guardaroba e bagno, locale ad uso lavanderia; dalla camera padronale si accede a terrazzo collegato all'area cortiliva con apposita scala esterna. Tutte le camere da letto accedono su piccolo balcone panoramico.

L'area cortiliva adibita a parco/giardino, si precisa che l'area accorpa il terreno censito al foglio 23 mn. 838, lo stesso dai registri immobiliari non risulta della ditta esecutata, trattasi di area in di fatto in uso all'esecutata, alla stessa si accede dalla pubblica via E. Franceschini dal medesimo cancello carrabile automatizzato che consente l'ingresso alla proprietà di cui al mn. 815 del foglio 23, oggetto di pignoramento. Non essendo il mn. 838 oggetto di procedura, esiste di fatto una servitu' di passaggio a favore del mn. 838 e a carico del mn. 815 lungo il confine sud.

Superfici di pavimento

Piano seminterrato	
1° locale	Mq. 81,54
2° locale	Mq. 14,38
3° locale	Mq. 19,58
Piano terra	
Garage	Mq. 33,00
Ingresso	Mq. 32,75
Studio	Mq. 19,71
Ripostiglio	Mq. 2,50
Pranzo	Mq. 26,30
Cucina	Mq. 10,48
W.c.	Mq. 5,37
C.T.	Mq. 5,00
Portico	Mq. 20,90
Portico	Mq. 16,02
Portico	Mq. 14,43
Piano primo	
Camera	Mq. 13,20
Camera	Mq. 19,12
Bagno	Mq. 5,07
Disimpegno	Mq. 24,05
Lavanderia	Mq. 9,49
Camera	Mq. 19,58
Disimpegno	Mq. 12,94
Guardaroba	Mq. 6,50
Camera	Mq. 24,68





bagno	Mq. 19,80
Terrazzo	Mq. 17,07
Balconi	Mq. 5,00

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> Note: certificato di collaudo statico del 13-11-1996
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno/laterizio</b> condizioni: <b>buone</b> Note: certificato di collaudo statico del 13-11-1996
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> Note: certificato di collaudo statico del 13-11-1996
Scale	tipologia: <b>ovoidale</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> Note: certificato di collaudo statico del 13-11-1996
Solai	tipologia: <b>latero-cemento</b> condizioni: <b>buone</b> Note: certificato di collaudo statico del 13-11-1996
Strutture verticali	materiale: <b>mattoni in laterizio/pilstri in c.a./muratura</b> condizioni: <b>buone</b> Note: certificato di collaudo statico del 13-11-1996

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: presenti n. 2 cancelli carrabili per accesso al locale garage e are cortiliva, entrambi automatizzati
Infissi esterni	tipologia: <b>a doppia anta/vetrata</b> materiale: <b>legno con vetrocanera</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Note: presenza di inferriate del tipo "scorrevole"
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>mattoni in laterizio</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>tinteggiatura/rasante</b> condizioni: <b>buone</b> Note: certificato di collaudo del 13-11-1996
Pavim. Esterna	materiale: <b>elementi autobloccanti/mattonelle/listelli</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmo di pregio/parquette</b> condizioni: <b>ottime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>porta blindata rivestita in legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanic</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina/bagni</b> materiale: <b>intonaci civili/piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo di pregio</b> condizioni: <b>ottime</b>



**Impianti:**

Antifurto	tipologia: <b>a radars e contatti perimetrali</b> combinatore tel.: <b>presente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non reperita</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio/video</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con dichiarazione di conformità</b> Note: dichiarazione di conformità del 11-11-1999
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>pompe di calore/raffrescamento</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non reperita</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con dichiarazione di conformità</b> Note: dichiarazione di conformità del 11-11-1999
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>pubblica fognatura</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con autorizzazione allo scarico</b> Note: autorizzazione allo scarico rilasciata il 02-02-2000 prot. 852 rilasciato dal Comune di Este
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> Note: dichiarazione di conformità del 03-02-2000
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con dichiarazione di conformità</b> Note: dichiarazione di conformità del 03-02-2000
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non reperita</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>a pavimento/termoarredi</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con dichiarazione di conformità</b> Note: dichiarazione di conformità del 03-02-2000



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione in villa di pregio	sup reale lorda	406,00	1,00	406,00
garage a PT	sup reale lorda	38,00	0,60	22,80
terrazzo a 1P	sup reale lorda	17,00	0,15	2,55
balconi a 1P	sup reale lorda	5,00	0,10	0,50
portici	sup reale lorda	51,00	0,30	15,30
area scoperta esclusiva	sup potenziale coperta	500,00	0,08	40,00
		<b>1.017,00</b>		<b>487,15</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Al fine della determinazione del "più probabile valore di mercato", il sottoscritto tecnico incaricato ha eseguito accurata ricerca presso l'Agenzia delle Entrate di Padova, servizio di Pubblicità Immobiliare di Este, di recenti compravendite di immobili simili, appartenenti al medesimo segmento di mercato, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi. Non sono state reperite recenti compravendite. Il mercato immobiliare esprime offerte per beni simili seppur di minori superfici. In assenza di prezzi certi per immobili simili, si è ritenuto opportuno determinare il più probabile valore di mercato utilizzando il metodo estimativo denominato "Cost approach" o metodo "dei costi", procedimento mirato a stimare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo edificato e del costo di costruzione dell'edificio eventualmente deprezzato. Il valore del suolo edificato è stato determinato sottraendo il costo di demolizione dell'edificio esistente al valore dell'area edificabile per il quale è stata eseguita adeguata ricerca di mercato che non ha prodotto recenti compravendite con prezzo certo, ma sono state reperite aree con prezzo posto in offerta.

#### Valore del terreno edificato

Mq. 769 x €. 115,00/mq = €. 88.435,00

Costo demolizione

mc. 1.230,00 x €. 15,00/mc = €. 18.450,00

valore terreno edificato

€. 88.435,00 - €. 18.450, = €. 69.985,00

Costo di costruzione dell'edificio

Esaminati recenti capitolato d'appalto, tenuto conto delle caratteristiche costruttive dell'edificio si ritiene utilizzare il costo costo di costruzione unitario di €. 2.000,00 comprensivo di oneri professionali, oneri di urbanizzazione ed utile del costruttore

Mq. (487,15 - 40,00) = mq. 447,15

Mq. 447,15 x €. 2.000,00 = €. 894.300,00



Deprezzamento per vetustà

Strutture 70% - €. 626.010,00

Finiture 15% - €. 134.145,00

Impianti 15% - €. 134.145,00

Anno di costruzione (riferimento a data di fine lavori) 2000.

Strutture

€.626.010,00 ( 1- 21/100) = €. 494.547,90

Finiture

€. 134.145,00 ( 1- 21/40) = €. 63.718,87

Impianti

€. 134.145,00 ( 1- 21/40) = €. 63.718,87

strutture	€. 494.547,90
Finiture	€. 63.718,87
Impianti	€. 63.718,87
Area edificata	€. 69.985,00
<b>Valore determinato</b>	<b>€. 691.970,64</b>

### 8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate Sezione Territorio di Padova;

Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Este;

Ufficio tecnico di Comune di Este;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operatori economici della zona -  
 Conoscenza diretta.

### 8.3 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione in villa [A7]	<b>Mq. 487,15</b>		<b>€. 691.970,64</b>
Valore corpo			<b>€. 691.970,64</b>
Valore complessivo intero			<b>€. 691.970,64</b>
Valore complessivo diritto e quota			<b>€. 691.970,64</b>



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in villa [A7]	487,15	<b>€. 691.970,64</b>	<b>€. 691.970,64</b>

**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% )	€ 103.795,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 72.159,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 516.016,04</b>
Valore immobile per leggero difetto	<b>€ 516.000,00</b>

Allegati :

- 1- visure catastali
- 2- estratto di mappa
- 3- planimetrie catastali attuali
- 4- visure ipotecarie
- 5- rogito di proprietà
- 6- documentazione urbanistica
- 7- estratto piano degli interventi
- 8- attestazione Agenzia delle Entrate
- 9- documentazione fotografica

Data generazione:  
08-05-2021

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luigi Pietropolli**

