
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DOBANK SPA**

contro: 

N° Gen. Rep. **134/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-01-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARTINELLI MAURO**

Custode Giudiziario: **Dott. Matteo Milani**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001
2 Lotti edificabili**

Esperto alla stima: **Geom. Roberto Areggi**

Codice fiscale: RGGRR65P01G836J

Studio in: Via Nicola Badaloni 6 - 45100 Rovigo

Telefono: 0425 200246

Fax: 0425 070851

Email: studioareggi@libero.it

Pec: roberto.areggi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Solesino (PD) - 35047

Lotto: 001 - 2 Lotti edificabili

Corpo: A) LOTTO 3 della Lott. Betulle (Mapp. 2393-2396-2402-2424)

Categoria: residenziale

[REDACTED] sezione censuaria
Solesinofoglio 6, particella 2393, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale
2 are 68 ca, reddito dominicale: € 1.97, reddito agrario: € 1.38,

sezione censuaria Solesino **foglio 6, particella 2396**, qualità Seminativo, classe 2,
sup. catastale 04 are 12 ca, reddito dominicale: € 3.02, reddito agrario: € 2.13,

sezione censuaria Solesino **foglio 6, particella 2402**, qualità Seminativo, classe 2,
sup. catastale 1 are 51 ca, reddito dominicale: € 1.11, reddito agrario: € 0.78,

sezione censuaria Solesino **foglio 6, particella 2424**, qualità Seminativo, classe 2,
sup. catastale 22 ca, reddito dominicale: € 0.16, reddito agrario: € 0.11,

Corpo: B) PASSAGGIO PEDONALE della Lott. Betulle (Mapp. 2394-2397-2403)

Categoria: vincolato a standard

[REDACTED] sezione censuaria
Solesino **foglio 6, particella 2394**, qualità Seminativo, classe 2, superficie
catastale 7 ca, reddito dominicale: € 0.05, reddito agrario: € 0.04,

sezione censuaria Solesino **foglio 6, particella 2397**, qualità Seminativo, classe 2,
superficie catastale 13 ca, reddito dominicale: € 0.10, reddito agrario: € 0.07,

sezione censuaria Solesino **foglio 6, particella 2403**, qualità Seminativo, classe 2,
superficie catastale 03 ca, reddito dominicale: € 0.02, reddito agrario: € 0.02,

Corpo: C) LOTTO 4 della Lott. Betulle (Mapp. 2406-2412-2415)

Categoria: residenziale

[REDACTED] sezione censuaria
Solesino **foglio 6, particella 2406**, qualità Seminativo, classe 2, superficie
catastale 7 are 60 ca, reddito dominicale: € 5.57, reddito agrario: € 3.93,

sezione censuaria Solesino **foglio 6, particella 2412**, qualità Seminativo, classe 2,
superficie catastale 46 ca, reddito dominicale: € 0.34, reddito agrario: € 0.24,

sezione censuaria Solesino **foglio 6, particella 2415**, qualità Seminativo arborato,
classe 2, sup. catastale 03 ca, reddito dominicale: € 0.02, reddito agrario: € 0.02,



2. Stato di possesso

Bene: - Solesino (PD) - 35047

Lotto: 001 - 2 Lotti edificabili

Corpo: A) LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424

Possesso: Altro curatore fallimentare [REDACTED]

Corpo: B) PASSAGGIO PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403

Possesso: Altro curatore fallimentare [REDACTED]

Corpo: C) LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415

Possesso: Altro curatore fallimentare [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Solesino (PD) - 35047

Lotto: 001 - 2 Lotti edificabili

Corpo: A) LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B) PASSAGGIO PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C) LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

5. Comproprietari

Beni: - Solesino (PD) - 35047

Lotto: 001 - 2 Lotti edificabili

Corpo: A) LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B) PASSAGGIO PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C) LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: - Solesino (PD) - 35047

Lotto: 001 - 2 Lotti edificabili

Corpo: A) LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424

Corpo: B) PASSAGGIO PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403

Corpo: C) LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Solesino (PD) - 35047

Lotto: 001 - 2 Lotti edificabili

Corpo: A) LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424

Corpo: B) PASSAGGIO PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403

Corpo: C) LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Solesino (PD) - 35047

Lotto: 001 - 2 Lotti edificabili

Prezzo da libero:

€ 162.500,00



Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario. 1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell' inizio 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 di Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fasciole separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo. Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi,

g. 5 di 21

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulta commodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, conchè 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 ipocatastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli . 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedente 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 precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente. 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 nonchè 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 **Solesino (PD)**
Località/Frazione

Lotto: 001 - 2 Lotti edificabili

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A) LOTTO 3 della Lott. Betulle (Mapp. 2393-2396-2402-2424)**

residenziale sito in Via Pasini, Viale della Libertà snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted] - Ulteriori informazioni [redacted] Beni in custodia fallimentare [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted] sezione censuaria Solesino, foglio 6, particella 2393, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 2 are 68 ca, reddito dominicale: € 1.97, reddito agrario: € 1.38
Derivante da: Frazionamento del 28/01/2004 protocollo n. PD0351342 in atti dal 28/01/2004 (n. 351342.1/2003)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted] sezione censuaria Solesino, foglio 6, particella 2396, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 04 are 12 ca, reddito dominicale: € 3.02, reddito agrario: € 2.13
Derivante da: Frazionamento del 28/01/2004 protocollo n. PD0351342 in atti dal 28/01/2004 (n. 351342.1/2003)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted] sezione censuaria Solesino, foglio 6, particella 2402, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1 are 51 ca, reddito dominicale: € 1.11, reddito agrario: € 0.78
Derivante da: Frazionamento del 28/01/2004 protocollo n. PD0351342 in atti dal 28/01/2004 (n. 351342.1/2003)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted] sezione censuaria Solesino, foglio 6, particella 2424, qualità Seminativo, classe 2, superficie



catastale 22 ca, reddito dominicale: € 0.16, reddito agrario: € 0.11
Derivante da: Frazionamento del 28/01/2004 protocollo n. PD0351342 in atti dal
28/01/2004 (n. 351342.1/2003)

Confini: Nord-Ovest: mapp. 2533 e 2523; Nord-Est: mapp. 2395; Sud-Est: passaggio
pedonale; Sud-Ovest: mapp. 2405

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B) LOTTO PASSAGGIO PEDONALE della Lott. Betulle
(Mapp. 2394-2397-2403)**

vincolato a standard sito in

Note: passaggio pedonale ad uso pubblico

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted] - Ulteriori informazioni [redacted] Beni in custodia
fallimentare [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted] sezione censuaria Solesino,
foglio 6, particella 2394, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 7 ca, reddito
dominicale: € 0.05, reddito agrario: € 0.04

Derivante da: Frazionamento del 28/01/2004 protocollo n. PD0351342 in atti dal
28/01/2004 (n. 351342.1/2003)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted] sezione censuaria Solesino,
foglio 6, particella 2397, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 13 ca, reddito
dominicale: € 0.10, reddito agrario: € 0.07

Derivante da: Frazionamento del 28/01/2004 protocollo n. PD0351342 in atti dal
28/01/2004 (n. 351342.1/2003)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted] sezione censuaria Solesino,
foglio 6, particella 2403, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 03 ca, reddito
dominicale: € 0.02, reddito agrario: € 0.02

Derivante da: Frazionamento del 28/01/2004 protocollo n. PD0351342 in atti dal
28/01/2004 (n. 351342.1/2003)

Confini: Nord-Ovest: mapp. STESSO LOTTO; Nord-Est: STESSO LOTTO; Sud-Est: 2395; Sud-
Ovest: mapp. 2405

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: LOTTO 4 della Lott. Betulle (Mapp. 2406-2412-2415)

residenziale sito in



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

[redacted] - Ulteriori informazioni [redacted] Beni in custodia fallimentare [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted], sezione censuaria Solesino, foglio 6, particella 2406, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 7 are 60 ca, reddito dominicale: € 5.57, reddito agrario: € 3.93
Derivante da: Frazionamento del 28/01/2004 protocollo n. PD0351342 in atti dal 28/01/2004 (n. 351342.1/2003)
Confini: Nord: mapp. 2403-2394-2397-2395; Est: mapp. 1607-2412; Sud: mapp. 2415-2522; Ovest: mapp. 2408

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted], sezione censuaria Solesino, foglio 6, particella 2412, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 46 ca, reddito dominicale: € 0.34, reddito agrario: € 0.24
Derivante da: Frazionamento del 28/01/2004 protocollo n. PD0351342 in atti dal 28/01/2004 (n. 351342.1/2003)
Confini:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted], sezione censuaria Solesino, foglio 6, particella 2415, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 03 ca, reddito dominicale: € 0.02, reddito agrario: € 0.02
Derivante da: Frazionamento del 28/01/2004 protocollo n. PD0351342 in atti dal 28/01/2004 (n. 351342.1/2003)
Confini:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Residenziale vicino al centro del comune di Solesino

Caratteristiche zona: Non specificato

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

g. 9 di 21
Ver. 3.0

Edicom Finance srl



3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424
residenziale sito in Solesino (PD),
Altro curatore fallimentare [REDACTED]

Opponibilità ai terzi: NESSUNA

Identificativo corpo: LOTTO PASSAGGIO PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403
vincolato a standard sito in Solesino (PD),
Altro curatore fallimentare [REDACTED]

Opponibilità ai terzi: NESSUNA

Identificativo corpo: LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415
residenziale sito in Solesino (PD),
Altro curatore fallimentare [REDACTED]

Opponibilità ai terzi: NESSUNA

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
Nessuna.

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

-CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE. Per la determinazione delle superfici edificabili e le superfici a standards da realizzare e successivamente da cedere ai comunel in forza di atto di rogito di Notaio Dargenio Antonio, in data 30/05/2002, ai nn. 3181; trascritto a Este, in data 28/06/2002, ai nn. 3443/2425.

- ATTO DI VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO attiva a favore di Comune di Solesino per il vincolo alla realizzazione di un PERCORSO CICLO-PEDONALE con dimensioni di circa 68 mq. Totale , lunghezza di circa 26,00 m. x larghezza di 2,60 m. **ricadente totalmente** sul mappali **Mapp. 2394-2397-2403** (del B) Passaggio Ciclo-pedonale) ed **in parte sui Mapp. 2393-2396-2402** (del LOTTO 3) e **Mapp. 2406** (del Lotto 4) contro [REDACTED] (al 20%) ora non più proprietaria, ed [REDACTED] Ora intera proprietaria; Derivante da: Scrittura Privata con sottoscrizione di autentica del Notaio Ponzi Giuseppe in data **11/11/2005** ai nn. 122535; Iscritto/trascritto a Este in data 01/12/2005 ai nn. 7956/4582

Dati precedenti relativi ai corpi: A) LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424 e B)PASSAGGIO CICLO-PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403 e C)LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*



- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 70000.00; Importo capitale: € 55849.60 ; A rogito di Tribunale di Vicenza in data **11/05/2015** ai nn. 1689/2015; Iscritto/trascritto a Este in data 07/10/2016 ai nn. 4742/805

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 200000.00; Importo capitale: € 122710.00 ; A rogito di Tribunale di Padova in data **25/11/2015** ai nn. 11135/2015; Iscritto/trascritto a Este in data 17/12/2015 ai nn. 5544/794

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Unicredit S.p.a. (creditore) contro [redacted]; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 2.800.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00 ; A rogito di Ponzi Giuseppe in data **16/03/2006** ai nn. 125329/14242; Iscritto/trascritto a Este in data 21/03/2006 ai nn. 1872/370

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca C.C. di Sant'Elena Soc. Coop. a R.L. contro [redacted]; Derivante da: Mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 3.150.000,00; Importo capitale: € 1.575.000,00 ; A rogito di Di Sante Giorgio in data **05/12/2002** ai nn. 86345; Iscritto/trascritto a Este in data 12/12/2002 ai nn. 7106/1236

Dati precedenti relativi ai corpi: LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424 e LOTTO PASSAGGIO CICLO-PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403 e LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] (creditore) contro [redacted]; Derivante da: Sentenza di fallimento ; A rogito di Ufficiale giudiziario di Rovigo in data 28/03/2018 ai nn. 1030 iscritto/trascritto a Este in data 07/05/2018 ai nn. 2454/1649;

Dati precedenti relativi ai corpi: LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424 e LOTTO PASSAGGIO CICLO-PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403 e LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415

4.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore della massa dei creditori contro [redacted]; SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO emanata dal di Tribunale di Padova in data 14/09/2017 ai nn. 160 iscritto/trascritto a Este in data 24/11/2017 ai nn. 6281/4145;

Dati precedenti relativi ai corpi: A) LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424, B) PASSAGGIO CICLO-PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403 e C) LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424
residenziale sito in Solesino (PD),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: LOTTO PASSAGGIO PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403
vincolato a standard sito in Solesino (PD),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415
residenziale sito in Solesino (PD),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

_____ proprietario in quote
1/1 dal **31/01/1977** al **02/03/2001** In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio
Giuseppe Giardini, in data 31/01/1977, ai nn. 37.095; trascritto a Este, in data , ai nn. 509.
(PER I MAPPALI NN. 2393-2402-2394-2403-2406-2412-2415 o nn. precedenti)

Titolare/Proprietario:

_____ proprietaria dal
19/05/1988 al **05/12/2002**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Andrea



Piovene Porto Godi, in data 19/05/1988, ai nn. 40.352; trascritto a Este, in data 08/06/1988, ai nn. 2403/1864. (PER I MAPPALI NN. 2396-2424-2397 o nn. precedenti)

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] prop. in quote 1/2
[REDACTED] prop. in quote 1/2
dal 02/03/2001 al 11/10/2002. In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Giuseppe Ponzi, in data 02/03/2001, ai nn. 102.773; trascritto a Este, in data 27/03/2001, ai nn. 1615/1183. (PER I MAPPALI NN. 2393-2402-2394-2403-2406-2412-2415 o nn. precedenti)

* * * * *

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] PROPRIETA DEL 80%
[REDACTED] PROPRIETARIA DEL 20%
dal 11/10/2002 al 16/09/2010. In forza di atto di **compravendita** - a rogito di Notaio Giorgio di Sante, in data 11/10/2002, ai nn. 85.339; trascritto a Este, in data 22/10/2002, ai nn. 5968/4248. (PER I MAPPALI NN. 2393-2402-2394-2403-2406-2412-2415 o nn. precedenti)

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] PROPRIETA DEL 80%
[REDACTED] PROPRIETARIA DEL 20%
dal 05/12/2002 al 16/9/2010. In forza di atto di **compravendita** - a rogito di Notaio Giorgio di Sante, in data , ai nn. 86.343; trascritto a Este, in data 12/12/2002, ai nn. 7105/5064. (PER I MAPPALI NN. 2396-2424-2397 o nn. precedenti)

* * * * *

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] **dal 12/11/2009 ad oggi.** In forza di atto di **permuta immobiliare** - a rogito di Notaio Giorgio Passanella, in data 12/11/2009, ai nn. 73.296/28.166; trascritto a Este, in data 03/03/2010, ai nn. 1198/787. (PER I MAPPALI NN. 2393-2396-2402-2424-2394-2397-2403-2406-2412-2415)

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietario per 1/1 **dal 16/09/2010 ad oggi.** In forza di atto di **permuta immobiliare- rettifica di intestazione dell'atto del 12/11/2009** - a rogito di Notaio Giorgio Fassanelli, in data 16/09/2010, ai nn. 74.658/28.944; trascritto a Este, in data 27/09/2010, ai nn. 5264/3304. (PER I MAPPALI NN. 2393-2396-2402-2424-2394-2397-2403-2406-2412-2415)

Dati precedenti relativi ai corpi:

A) LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424, B) PASSAGGIO PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403 e C) LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415

7. PRATICHE EDILIZIE:

residenziale sito in

Numero pratica: N. 234/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di palazzina ad uso residenziale e commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/12/2004 al n. di prot. 12079

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Pratica mai rilasciata in quanto non sono stati saldati completamente gli oneri

g. 13 di 21

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



contributivi (Art. 16 D.P.R. 380/01 e S.M.I.) ATTUALMENTE I PDC NON SONO DA CONSIDERARSI VALIDI, MA POSSONO ESSERE ESPRESSIONE EDIFICATORIA DEL PIANO.

Dati precedenti relativi ai corpi: LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424 e LOTTO PASSAGGIO PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403 e LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415

residenziale sito in

Numero pratica: N. 96/2002 E 36/2006 IN VARIANTE

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI OPERE PER LA REALIZZAZIONE DI PdL

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/12/2002 al n. di prot.

NOTE: VARIANTE N. 36/2006 DEL 26/06/2006 PER COMPLETAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

Dati precedenti relativi ai corpi: LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424

7.1 Conformità edilizia:

residenziale

Dati precedenti relativi ai corpi: LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424

vincolato a standard

Dati precedenti relativi ai corpi: LOTTO PASSAGGIO PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403

residenziale

Dati precedenti relativi ai corpi: LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PUA APPROVATO
In forza della delibera:	D.C.C. N. 28 DEL 20/06/2005
Zona omogenea:	ZONA DI ESPANSIONE CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO
Norme tecniche di attuazione:	VEDI DATI ALLEGATI ALLE TAVOLE DI PROGETTO
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	PIANO DI LOTTIZZAZIONE (LE BETULLE)
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	EDIFICAZIONE DI UN PASSAGGIO PEDONALE ADIBITO A USO PUBBLICO.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	VEDI TAV PIANO LOTIZZAZIONE
Rapporto di copertura:	VEDI TAV PIANO LOTIZZAZIONE

g. 14 di 21

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Altezza massima ammessa:	9,50
Volume massimo ammesso:	2.385,30
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A) LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424

Dati precedenti relativi ai corpi: B) PASSAGGIO CICLO-PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403

Dati precedenti relativi ai corpi: C LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415



Descrizione: **residenziale** di cui al punto **A) LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424**

Si tratta di terreno posto all'interno di un PUA per urbanizzazione residenziale attuato per una porzione. Il terreno forma 2 lotti e un passaggio adibito ad uso pubblico

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

██████████ - Ulteriori informazioni ██████████ Beni in custodia fallimentare ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **853,00**

il terreno risulta di forma rettangolare

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

SI INDIVIDUA LA SUPERFICIE LORDA DEL LOTTO IDENTIFICATA DAL FRAZIONAMENTO CHE HA GENERATO LO STESSO.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
mappale 2393	sup reale lorda	268,00	1,00	268,00
mappale 2396	sup reale lorda	412,00	1,00	412,00
mappale 2402	sup reale lorda	151,00	1,00	151,00
mappale 2424	sup reale lorda	22,00	1,00	22,00
853,00				853,00



Descrizione: **vincolato a standard** di cui al punto **B) PASSAGGIO CICLO-PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403**

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

[REDACTED] - Ulteriori informazioni [REDACTED] Beni in custodia fallimentare [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **23,00****Impianti:****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

SI INDIVIDUA LA SUPERFICIE LORDA DEL LOTTO IDENTIFICATA DAL FRAZIONAMENTO CHE HA GENERATO LO STESSO.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
mappale 2394	sup reale lorda	7,00	1,00	7,00
mappale 2397	sup reale lorda	13,00	1,00	13,00
mappale 2403	sup reale lorda	3,00	1,00	3,00
23,00				23,00



Descrizione: **residenziale** di cui al punto **C) LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415**

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ **Piena proprietà**

██████████ - Ulteriori informazioni ██████████ Beni in custodia fallimentare ●

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **809,00**

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

SI INDIVIDUA LA SUPERFICIE LORDA DEL LOTTO IDENTIFICATA DAL FRAZIONAMENTO CHE HA GENERATO LO STESSO.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
mappale 2406	sup reale lorda	760,00	1,00	760,00
mappale 2412	sup reale lorda	46,00	1,00	46,00
mappale 2415	sup reale lorda	3,00	1,00	3,00
		809,00		809,00

g. 18 di 21

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



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

VALUTAZIONE CON AREE EDIFICABILI SIMILI IN ZONA PER TIPOLOGIA CUBATURA E POSIZIONAMENTO RISPETTO AL CENTRO

8.2 Fonti di informazione:

AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA
AGENZIA DEL TERRITORIO DI PADOVA
UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SOLESINO

8.3 Valutazione corpi:**LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 102.360,00.

Sistema di comparazione con TERRENI EDIFICABILI simili riferiti nella zona per tipologia, dimensioni

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
mappale 2393	268,00	€ 120,00	€ 32.160,00
mappale 2396	412,00	€ 120,00	€ 49.440,00
mappale 2402	151,00	€ 120,00	€ 18.120,00
mappale 2424	22,00	€ 120,00	€ 2.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 102.360,00
Valore Corpo			€ 102.360,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 102.360,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 102.360,00

LOTTO PASSAGGIO PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403. vincolato a standard

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € -3.450,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
mappale 2394	7,00	€ -150,00	€ -1.050,00
mappale 2397	13,00	€ -150,00	€ -1.950,00
mappale 2403	3,00	€ -150,00	€ -450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ -3.450,00
Valore Corpo			€ -3.450,00
Valore Accessori			€ 0,00

g. 19 di 21
Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Valore complessivo intero	€ -3.450,00
Valore complessivo diritto e quota	€ -3.450,00

LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.080,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mappale 2406	760,00	€ 120,00	€ 91.200,00
mappale 2412	46,00	€ 120,00	€ 5.520,00
mappale 2415	3,00	€ 120,00	€ 360,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.080,00
Valore Corpo			€ 97.080,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 97.080,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.080,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402- 2424	residenziale	853,00	€ 102.360,00	€ 102.360,00
LOTTO PASSAGGIO PEDONALE Mapp. 2394- 2397-2403	vincolato a standard	23,00	€ -3.450,00	€ -3.450,00
LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415	residenziale	809,00	€ 97.080,00	€ 97.080,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ -29.398,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00



Spese da sostenere sull'area dei lotti 3 e 4 collegate AREA
CICLO-PEDONALE PUBBLICO (68 mq totali - 23 mq (mapp.
2394-2397-2403) restano da realizzare 45 mq x 100 €/mq per
convenzione con il Comune di Solesino)

€ -4.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova:

€ 162.091,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 162.000,00

Data generazione:
24-12-2018

allegati: visure ipocatastali, atti notarili,
documentazione Urbanistica-Edilizia,
documentazione fotografica,

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Areggi



Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DOBANK SPA**

contro: 

N° Gen. Rep. **134/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-01-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARTINELLI MAURO**

Custode Giudiziario: **Dott. Matteo Milani**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
-INTEGRATA
Lotto 001
2 Lotti edificabili**

Esperto alla stima: **Geom. Roberto Areggi**

Codice fiscale: RGGRRT65P01G836J

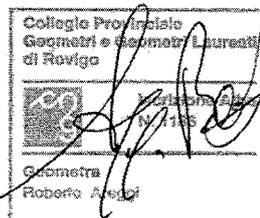
Studio in: Via Nicola Badaloni 6 - 45100 Rovigo

Telefono: 0425 200246

Fax: 0425 070851

Email: studioareggi@libero.it

Pec: roberto.areggi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Solesino (PD) - 35047

Lotto: 001 - 2 Lotti edificabili

Corpo: A) LOTTO 3 della Lott. Betulle (Mapp. 2393-2396-2402-2424)

Categoria: residenziale (parte a standard)

- [REDACTED] sezione censuaria
Solesinofoglio 6, particella 2393, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 2 are
68 ca, reddito dominicale: € 1.97, reddito agrario: € 1.38,

sezione censuaria Solesino **foglio 6, particella 2396**, qualità Seminativo, classe 2, sup.
catastale 04 are 12 ca, reddito dominicale: € 3.02, reddito agrario: € 2.13,

sezione censuaria Solesino **foglio 6, particella 2402**, qualità Seminativo, classe 2, sup.
catastale 1are 51 ca, reddito dominicale: € 1.11, reddito agrario: € 0.78,

sezione censuaria Solesino **foglio 6, particella 2424**, qualità Seminativo, classe 2, sup.
catastale 22 ca, reddito dominicale: € 0.16, reddito agrario: € 0.11,

Corpo: B) PASSAGGIO PEDONALE della Lott. Betulle (Mapp. 2394-2397-2403)

Categoria: vincolato a standard

- [REDACTED] sezione censuaria
Solesino **foglio 6, particella 2394**, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 7
ca, reddito dominicale: € 0.05, reddito agrario: € 0.04,

sezione censuaria Solesino **foglio 6, particella 2397**, qualità Seminativo, classe 2,
superficie catastale 13 ca, reddito dominicale: € 0.10, reddito agrario: € 0.07,

sezione censuaria Solesino **foglio 6, particella 2403**, qualità Seminativo, classe 2,
superficie catastale 03 ca, reddito dominicale: € 0.02, reddito agrario: € 0.02,

Corpo: C) LOTTO 4 della Lott. Betulle (Mapp. 2406-2412-2415)

Categoria: residenziale (parte a standard)

- [REDACTED] sezione censuaria
Solesino **foglio 6, particella 2406**, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 7
are 60 ca, reddito dominicale: € 5.57, reddito agrario: € 3.93,

sezione censuaria Solesino **foglio 6, particella 2412**, qualità Seminativo, classe 2,
superficie catastale 46 ca, reddito dominicale: € 0.34, reddito agrario: € 0.24,

sezione censuaria Solesino **foglio 6, particella 2415**, qualità Seminativo arborato,
classe 2, sup. catastale 03 ca, reddito dominicale: € 0.02, reddito agrario: € 0.02,



2. Stato di possesso

Bene: - Solesino (PD) - 35047

Lotto: 001 - 2 Lotti edificabili

Corpo: A) LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424

Possesso: Altro curatore fallimentare [REDACTED]

Corpo: B) PASSAGGIO PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403

Possesso: Altro curatore fallimentare [REDACTED]

Corpo: C) LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415

Possesso: Altro curatore fallimentare [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Solesino (PD) - 35047

Lotto: 001 - 2 Lotti edificabili

Corpo: A) LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B) PASSAGGIO PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C) LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

5. Comproprietari

Beni: - Solesino (PD) - 35047

Lotto: 001 - 2 Lotti edificabili

Corpo: A) LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B) PASSAGGIO PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C) LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: - Solesino (PD) - 35047

Lotto: 001 - 2 Lotti edificabili

Corpo: A) LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424

Corpo: B) PASSAGGIO PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403

Corpo: C) LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Solesino (PD) - 35047

Lotto: 001 - 2 Lotti edificabili

Corpo: A) LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424

Corpo: B) PASSAGGIO PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403

Corpo: C) LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Solesino (PD) - 35047

Lotto: 001 - 2 Lotti edificabili

Prezzo da libero: € 162.000,00



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 inadeguati. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiati che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell' inizio 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 procedente 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 nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale

g. 5 di 20

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



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

Lotto: 001 - 2 Lotti edificabili

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A) LOTTO 3 della Lott. Betulle (Mapp. 2393-2396-2402-2424)**

residenziale sito in Via Pasini, Viale della Libertà snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted] - Ulteriori informazioni [redacted] Beni in custodia fallimentare [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted], sezione censuaria Solesino, foglio 6, particella 2393, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 2 are 68 ca, reddito dominicale: € 1.97, reddito agrario: € 1.38

Derivante da: Frazionamento del 28/01/2004 protocollo n. PD0351342 in atti dal 28/01/2004 (n. 351342.1/2003)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted], sezione censuaria Solesino, foglio 6, particella 2396, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 04 are 12 ca, reddito dominicale: € 3.02, reddito agrario: € 2.13

Derivante da: Frazionamento del 28/01/2004 protocollo n. PD0351342 in atti dal 28/01/2004 (n. 351342.1/2003)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted], sezione censuaria Solesino, foglio 6, particella 2402, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1 are 51 ca, reddito dominicale: € 1.11, reddito agrario: € 0.78

Derivante da: Frazionamento del 28/01/2004 protocollo n. PD0351342 in atti dal 28/01/2004 (n. 351342.1/2003)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted], sezione censuaria Solesino, foglio 6, particella 2424, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 22 ca, reddito dominicale: € 0.16, reddito agrario: € 0.11

Derivante da: Frazionamento del 28/01/2004 protocollo n. PD0351342 in atti dal 28/01/2004 (n. 351342.1/2003)

Confini: Nord-Ovest: mapp. 2533 e 2523; Nord-Est: mapp. 2395; Sud-Est: passaggio pedonale;

g. 7 di 20

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Sud-Ovest: mapp. 2405

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B) LOTTO PASSAGGIO PEDONALE della Lott. Betulle
(Mapp. 2394-2397-2403)

vincolato a standard sito in

Note: passaggio pedonale ad uso pubblico

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted] - Ulteriori informazioni [redacted] Beni in custodia fallimentare [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted], sezione censuaria Solesino, foglio 6, particella 2394, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 7 ca, reddito dominicale: € 0.05, reddito agrario: € 0.04

Derivante da: Frazionamento del 28/01/2004 protocollo n. PD0351342 in atti dal 28/01/2004 (n. 351342.1/2003)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted], sezione censuaria Solesino, foglio 6, particella 2397, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 13 ca, reddito dominicale: € 0.10, reddito agrario: € 0.07

Derivante da: Frazionamento del 28/01/2004 protocollo n. PD0351342 in atti dal 28/01/2004 (n. 351342.1/2003)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted] sezione censuaria Solesino, foglio 6, particella 2403, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 03 ca, reddito dominicale: € 0.02, reddito agrario: € 0.02

Derivante da: Frazionamento del 28/01/2004 protocollo n. PD0351342 in atti dal 28/01/2004 (n. 351342.1/2003)

Confini: Nord-Ovest: mapp. STESSO LOTTO; Nord-Est: STESSO LOTTO; Sud-Est: 2395; Sud-Ovest: mapp. 2405

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: LOTTO 4 della Lott. Betulle (Mapp. 2406-2412-2415)

residenziale sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted] - Ulteriori informazioni [redacted] Beni in custodia fallimentare [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

g. 8 di 20

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Intestazione:

- [REDACTED], sezione censuaria Solesino, foglio 6, particella 2406, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 7 are 60 ca, reddito dominicale: € 5.57, reddito agrario: € 3.93
Derivante da: Frazionamento del 28/01/2004 protocollo n. PD0351342 in atti dal 28/01/2004 (n. 351342.1/2003)
Confini: Nord: mapp. 2403-2394-2397-2395; Est: mapp. 1607-2412; Sud: mapp. 2415-2522; Ovest: mapp. 2408

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- [REDACTED], sezione censuaria Solesino, foglio 6, particella 2412, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 46 ca, reddito dominicale: € 0.34, reddito agrario: € 0.24
Derivante da: Frazionamento del 28/01/2004 protocollo n. PD0351342 in atti dal 28/01/2004 (n. 351342.1/2003)
Confini:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- [REDACTED] sezione censuaria Solesino, foglio 6, particella 2415, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 03 ca, reddito dominicale: € 0.02, reddito agrario: € 0.02
Derivante da: Frazionamento del 28/01/2004 protocollo n. PD0351342 in atti dal 28/01/2004 (n. 351342.1/2003)
Confini:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Residenziale vicino al centro del comune di Solesino

Caratteristiche zona: Non specificato
Area urbanistica: Non specificato
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424
residenziale sito in Solesino (PD),
Altro curatore fallimentare [REDACTED]

Opponibilità ai terzi: NESSUNA

Identificativo corpo: LOTTO PASSAGGIO PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403
vincolato a standard sito in Solesino (PD),
Altro curatore fallimentare [REDACTED]

Opponibilità ai terzi: NESSUNA



Identificativo corpo: LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415
residenziale sito in Solesino (PD),
Altro curatore fallimentare [REDACTED]

Opponibilità ai terzi: NESSUNA

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE. Per la determinazione delle superfici edificabili e le superfici a standards da realizzare e successivamente da cedere al comune in forza di atto di rogito di Notaio Dargenio Antonio, in data 30/05/2002, ai nn. 3181; trascritto a Este, in data 28/06/2002, ai nn. 3443/2425.

- ATTO DI VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO attiva a favore di Comune di Solesino per il vincolo alla realizzazione di un PERCORSO CICLO-PEDONALE con dimensioni di circa 68 mq. Totale, lunghezza di circa 26,00 m. x larghezza di 2,60 m. **ricadente totalmente** sui mappali **Mapp. 2394-2397-2403** (del B) Passaggio Ciclo-pedonale) ed **in parte sui Mapp. 2393-2396-2402** (del LOTTO 3) e **Mapp. 2406** (del Lotto 4) contro [REDACTED] (al 20%) ora non più proprietaria, ed [REDACTED] Ora intera proprietaria; Derivante da: Scrittura Privata con sottoscrizione di autentica del Notaio Ponzi Giuseppe in data **11/11/2005** ai nn. 122535; Iscritto/trascritto a Este in data 01/12/2005 ai nn. 7956/4582

Dati precedenti relativi ai corpi: A) LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424 e B)PASSAGGIO CICLO-PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403 e C)LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 70000.00; Importo capitale: € 55849.60; A rogito di Tribunale di Vicenza in data **11/05/2015** ai nn. 1689/2015; Iscritto/trascritto a Este in data 07/10/2016 ai nn. 4742/805

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 200000.00; Importo capitale: € 122710.00; A rogito di Tribunale di Padova in data **25/11/2015** ai nn. 11135/2015; Iscritto/trascritto a Este in data 17/12/2015 ai nn. 5544/794

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Unicredit S.p.a. (creditore) contro [REDACTED]; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 2.800.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00; A rogito di Ponzi Giuseppe in data **16/03/2006** ai nn. 125329/14242; Iscritto/trascritto a Este in data 21/03/2006 ai nn. 1872/370



- **Ipoteca volontaria non-attiva**** a favore di Banca C.C. di Sant'Elena Soc. Coop. a R.L. contro [REDACTED] Derivante da: Mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 3.150.000,00; Importo capitale: € 1.575.000,00 ; A rogito di Di Sante Giorgio in data **05/12/2002** ai nn. 86345; Iscritto/trascritto a Este in data 12/12/2002 ai nn. 7106/1236

****ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DEI BENI** con scrittura privata con sottoscrizione autentica di firma a rogito di Di Sante Giorgio in data **16/03/2004** ai nn. 93301; Iscritto/trascritto a Este in data 20/04/2004 ai nn. 2400/380

Dati precedenti relativi ai corpi: LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424 e LOTTO PASSAGGIO CICLO-PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403 e LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] (creditore) contro [REDACTED] Derivante da: Sentenza di fallimento ; A rogito di Ufficiale giudiziario di Rovigo in data 28/03/2018 ai nn. 1030 iscritto/trascritto a Este in data 07/05/2018 ai nn. 2454/1649; **Dati precedenti relativi ai corpi:** LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424 e LOTTO PASSAGGIO CICLO-PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403 e LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415

4.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] ; SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO emanata dal di Tribunale di Padova in data 14/09/2017 ai nn. 160 iscritto/trascritto a Este in data 24/11/2017 ai nn. 6281/4145;

Dati precedenti relativi ai corpi: A) LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424, B) PASSAGGIO CICLO-PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403 e C) LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415

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

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424 residenziale sito in Solesino (PD),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato



Identificativo corpo: LOTTO PASSAGGIO PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403
vincolato a standard sito in Solesino (PD),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415
residenziale sito in Solesino (PD),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- [redacted] proprietario in quote 1/1 dal 31/01/1977 al 02/03/2001 In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Giuseppe Giardini, in data 31/01/1977, ai nn. 37.095; trascritto a Este, in data , ai nn. 509. (PER I MAPPALI NN. 2393-2402-2394-2403-2406-2412-2415 o nn. precedenti)

* * * * *

Titolare/Proprietario:

- [redacted] proprietaria dal 19/05/1988 al 05/12/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Andrea Piovene Porto Godi, in data 19/05/1988, ai nn. 40.352; trascritto a Este, in data 08/06/1988, ai nn. 2403/1864.(PER I MAPPALI NN. 2396-2424-2397 o nn. precedenti)

Titolare/Proprietario:

- [redacted] prop. in quote 1/2 - [redacted] prop. in quote 1/2 dal 02/03/2001 al 11/10/2002. In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Giuseppe Ponzi, in data 02/03/2001, ai nn. 102.773; trascritto a Este, in data 27/03/2001, ai nn. 1615/1183. (PER I MAPPALI NN. 2393-2402-2394-2403-2406-2412-2415 o nn. precedenti)

* * * * *

Titolare/Proprietario:

- [redacted] PROPRIETA DEL 80%
[redacted] PROPRIETARIA DEL 20% dal 11/10/2002 al 16/09/2010 . In forza di atto di **compravendita** - a rogito di Notaio Giorgio di Sante, in data 11/10/2002, ai nn. 85.339; trascritto a Este, in data 22/10/2002, ai nn. 5968/4248. (PER I MAPPALI NN. 2393-2402-2394-2403-2406-2412-2415 o nn. precedenti)

Titolare/Proprietario:

- [redacted] PROPRIETA DEL 80%
[redacted] PROPRIETARIA DEL 20%



dal 05/12/2002 al 16/9/2010 . In forza di atto di **compravendita** - a rogito di Notaio Giorgio di Sante, in data , ai nn. 86.343; trascritto a Este, in data 12/12/2002, ai nn. 7105/5064. (PER I MAPPALI NN. 2396-2424-2397 o nn. precedenti)

* * * * *

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 12/11/2009 ad oggi . In forza di atto di **permuta immobiliare** - a rogito di Notaio Giorgio Fassanelli, in data 12/11/2009, ai nn. 73.296/28.166; trascritto a Este, in data 03/03/2010, ai nn. 1198/787. (PER I MAPPALI NN. 2393-2396-2402-2424-2394-2397-2403-2406-2412-2415)

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietario per 1/1 dal 16/09/2010 ad oggi . In forza di atto di **permuta immobiliare- rettifica di intestazione dell'atto del 12/11/2009** - a rogito di Notaio Giorgio Fassanelli, in data 16/09/2010, ai nn. 74.658/28.944; trascritto a Este, in data 27/09/2010, ai nn. 5264/3304 (E VARIAZIONE PER BENI CITATI NON COMPRESI NEL PIGNORAMENTO).

Dati precedenti relativi ai corpi:

A) LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424, B) PASSAGGIO PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403 e C) LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415

7. PRATICHE EDILIZIE:

residenziale sito in

Numero pratica: N. 234/2004 e 235/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di palazzina ad uso residenziale e commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/12/2004 al n. di prot. 12079 e 12080

Le pratiche non è mai state rilasciate.

NOTE: Non sono stati saldati completamente gli oneri contributivi (Art. 16 D.P.R. 380/01 e S.M.I.)

ATTUALMENTE I PDC NON SONO DA CONSIDERARSI VALIDI, MA POSSONO ESSERE ESPRESSIONE EDIFICATORIA DEL PIANO.

Dati precedenti relativi ai corpi: LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424 e LOTTO PASSAGGIO PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403 e LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415

residenziale sito in

Numero pratica: N. 96/2002 E 36/2006 IN VARIANTE

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI OPERE PER LA REALIZZAZIONE DI PdL

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/12/2002 al n. di prot.

NOTE: VARIANTE N. 36/2006 DEL 26/06/2006 PER COMPLETAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

Dati precedenti relativi ai corpi: LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424

7.1 Conformità edilizia:

--residenziale-

Dati precedenti relativi ai corpi: LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424(parte passaggio ciclo-



pedonale)

--vincolato a standard (percorso ciclo-pedonale)

Dati precedenti relativi ai corpi: LOTTO PASSAGGIO PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403

--residenziale

Dati precedenti relativi ai corpi: LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415 (parte passaggio ciclo-pedonale)

** (il percorso ciclo-pedonale vincolato dalla convenzione stipulata con il Comune di Solesino l'11/11/2005 e trascritto a Este in data 01/12/2005 ai nn. 7956/4582 e pari a circa mq. 68 già realizzato come si nota nelle foto)

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PUA APPROVATO
In forza della delibera:	D.C.C. N. 28 DEL 20/06/2005
Zona omogenea:	ZONA DI ESPANSIONE CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO
Norme tecniche di attuazione:	VEDI DATI ALLEGATI ALLE TAVOLE DI PROGETTO
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	PIANO DI LOTTIZZAZIONE (LE BETULLE)
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	EDIFICAZIONE DI UN PASSAGGIO PEDONALE ADIBITO A USO PUBBLICO.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	VEDI TAV PIANO LOTIZZAZIONE
Rapporto di copertura:	VEDI TAV PIANO LOTIZZAZIONE
Altezza massima ammessa:	9,50
Volume massimo ammesso:	2.385,30
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A) LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424

Dati precedenti relativi ai corpi: B) PASSAGGIO CICLO-PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403

Dati precedenti relativi ai corpi: C) LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415



Descrizione: **residenziale** di cui al punto
A) LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424

Si tratta di terreno posto all'interno di un PUA per urbanizzazione residenziale attuato per una porzione. Il terreno forma 2 lotti e un passaggio adibito ad uso pubblico

1. Quota e tipologia del diritto

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

[REDACTED] - Ulteriori informazioni [REDACTED] Beni in custodia fallimentare [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **853,00**

il terreno risulta di forma rettangolare

Impianti: allacciamenti al lotto da verificare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

SI INDIVIDUA LA SUPERFICIE LORDA DEL LOTTO IDENTIFICATA DAL FRAZIONAMENTO CHE HA GENERATO LO STESSO.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
mappale 2393	sup reale lorda	268,00	1,00	268,00
mappale 2396	sup reale lorda	412,00	1,00	412,00
mappale 2402	sup reale lorda	151,00	1,00	151,00
mappale 2424	sup reale lorda	22,00	1,00	22,00
		853,00		853,00



Descrizione: **vincolato a standard** di cui al punto
B) PASSAGGIO CICLO-PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

[REDACTED] - Ulteriori informazioni [REDACTED] Beni in custodia fallimentare [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **23,00****Impianti: linee di servizio sottostanti a servizio della lottizzazione****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

SI INDIVIDUA LA SUPERFICIE LORDA DEL LOTTO IDENTIFICATA DAL FRAZIONAMENTO CHE HA GENERATO LO STESSO.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
mappale 2394	sup reale lorda	7,00	1,00	7,00
mappale 2397	sup reale lorda	13,00	1,00	13,00
mappale 2403	sup reale lorda	3,00	1,00	3,00
		23,00		23,00



Descrizione: **residenziale** di cui al punto
C) LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

[REDACTED] - Ulteriori informazioni [REDACTED] Beni in custodia fallimentare [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **809,00****Impianti: allacciamenti al lotto da verificare****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

SI INDIVIDUA LA SUPERFICIE LORDA DEL LOTTO IDENTIFICATA DAL FRAZIONAMENTO CHE HA GENERATO LO STESSO.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
mappale 2406	sup reale lorda	760,00	1,00	760,00
mappale 2412	sup reale lorda	46,00	1,00	46,00
mappale 2415	sup reale lorda	3,00	1,00	3,00
809,00				809,00



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

VALUTAZIONE CON AREE EDIFICABILI SIMILI IN ZONA PER TIPOLOGIA CUBATURA E POSIZIONAMENTO RISPETTO AL CENTRO DELLA ZONA EDIFICABILE

8.2 Fonti di informazione:

AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA
AGENZIA DEL TERRITORIO DI PADOVA
UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SOLESINO

8.3 Valutazione corpi:**LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402-2424. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 102.360,00.

Sistema di comparazione con TERRENI EDIFICABILI simili riferiti nella zona per tipologia, dimensioni

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
mappale 2393	268,00	€ 120,00	€ 32.160,00
mappale 2396	412,00	€ 120,00	€ 49.440,00
mappale 2402	151,00	€ 120,00	€ 18.120,00
mappale 2424	22,00	€ 120,00	€ 2.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 102.360,00
Valore Corpo			€ 102.360,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 102.360,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 102.360,00

LOTTO PASSAGGIO PEDONALE Mapp. 2394-2397-2403. vincolato a standard

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € -3.450,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
mappale 2394	7,00	€ -150,00	€ -1.050,00
mappale 2397	13,00	€ -150,00	€ -1.950,00
mappale 2403	3,00	€ -150,00	€ -450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ -3.450,00
Valore Corpo			€ -3.450,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ -3.450,00



Valore complessivo diritto e quota € -3.450,00

LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.080,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
mappale 2406	760,00	€ 120,00	€ 91.200,00
mappale 2412	46,00	€ 120,00	€ 5.520,00
mappale 2415	3,00	€ 120,00	€ 360,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 97.080,00

Valore Corpo € 97.080,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 97.080,00

Valore complessivo diritto e quota € 97.080,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOTTO 3 Mapp. 2393-2396-2402- 2424	residenziale	853,00	€ 102.360,00	€ 102.360,00
LOTTO PASSAGGIO PEDONALE Mapp. 2394-2397- 2403	vincolato a standard	23,00	€ -3.450,00	€ -3.450,00
LOTTO 4 Mapp. 2406-2412-2415	residenziale	809,00	€ 97.080,00	€ 97.080,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ -29.398,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Spese da sostenere sull'area dei lotti 3 e 4 collegate AREA CICLO-PEDONALE PUBBLICO (68 mq totali – 23 mq (mapp. 2394-2397-2403) restano da realizzare 45 mq x 100 €/mq per convenzione con il Comune di Solesino)

-€ 4.500,00

g. 19 di 20

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 162.091,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 162.000,00

Data generazione:
24-12-2018

allegati: visure ipocatastali, atti notarili,
documentazione Urbanistica-Edilizia,
documentazione fotografica,

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Areggi

