

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Barclays Bank Ireland PLC

contro:

N° Gen. Rep. 39/2023

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-10-2023 ore 11:00

- Giudice Delle Esecuzioni: Dottor MARCO PESOLI

- Custode Giudiziario: I.V.G. sede di Rovigo

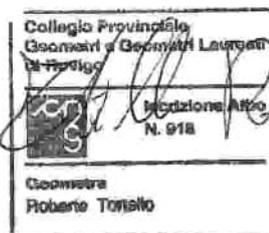
Ubicazione Immobili: comune di Este (PD) – Via Alessandro Prosdocimi n. 28

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico

Esperto alla stima: Geom. Roberto Tortello
VALUTATORE IMMOBILIARE
CERTIFICATO UNI 11558:2014
N. 0189_VI;
ISCRIZIONE REGISTRO EUROPEO VALUTATORI
REV-IT/CNGeGL/2021/35

Codice fiscale: TRTRRT58M23C967B
Partita IVA: 00575510292
Studio in: Via Malipiera n. 49 - Porto Viro (RO)
Telefono: 0426 631211
Fax: 0426 631211
Email: tortello1tortelloroberto@gmail.com
Pec: roberto.tortello@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Alessandro Prosdocimi 28 - Este (PD) - 35042

Lotto: unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED] - proprietario per 1/1, foglio 13, particella 456, subalterno 1, indirizzo Via Alessandro Prosdocimi 28, piano T - 1S, comune Este, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 6, superficie mq 87 (totali escluse aree scoperte mq 85), rendita € 418,33

Corpo: B

Categoria: Garage o autorimessa [G]

[REDACTED] - proprietario per 1/1, foglio 13, particella 638, indirizzo Via Alessandro Prosdocimi 28, piano T, comune Este, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 13, superficie mq 13, rendita € 24,17

2. Stato di possesso

Bene: Via Alessandro Prosdocimi 28 - Este (PD) - 35042

Lotto: unico

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED]

Corpo: B

Possesso: Occupato da [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Alessandro Prosdocimi 28 - Este (PD) - 35042

Lotto: unico

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Alessandro Prosdocimi 28 - Este (PD) - 35042

Lotto: unico

Corpo: A

Creditori Iscritti: Barclays Bank Ireland PLC

Corpo: B

Creditori Iscritti: Barclays Bank Ireland PLC



5. Comproprietari

Beni: Via Alessandro Prosdocimi 28 - Este (PD) - 35042

Lotto: unico

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Alessandro Prosdocimi 28 - Este (PD) - 35042

Lotto: unico

Corpo: A

Misure Penali: Dato non conosciuto

Corpo: B

Misure Penali: Dato non conosciuto

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Alessandro Prosdocimi 28 - Este (PD) - 35042

Lotto: unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Alessandro Prosdocimi 28 - Este (PD) - 35042

Lotto: unico € 56.000,00

Valore complessivo intero: € 56.000,00

QUESITO

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.
- a) 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.
 - b) Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.
 - c) 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;
 - d) 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 perito, indichi **la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previste 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 urbanistiche - edilizie



- Difformità Catastali

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - Eventuali Cause in corso
 - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
 - La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
 - Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione.
 - Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)
 - La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente:
 - Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.
- 3. ALLEGHI** il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore 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 procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento.

7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 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 Este (PD)

Via Alessandro Prosdocimi 28

Lotto: unico

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Alessandro Prosdocimi 28

Note: Appartamento piano terra - 1S (particella 456 sub.1), con annesso le quote proporzionali indivise sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., facente parte di un complesso immobiliare di piani 4 edificato a blocco, composto da n. 8 appartamenti, ricadente in zona periferica del comune di Este (PD).

L'appartamento è composto al piano scantinato da: Androne d'ingresso - scala comune, locale ripostiglio, ed al piano terra da: Androne d'ingresso - scala comune - corridoio - pranzo - cucina - n. 3 vani letto - w.c., terrazzo esterno.

Il tutto in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] proprietario per 1/1, foglio 13, particella 456, subalterno 1, indirizzo Via Alessandro Prosdocimi 28, piano T - 1S, comune Este, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 6, superficie mq 87 (totali escluse aree scoperte mq 85), rendita € 418,33.

Derivante da: - Costituzione del 24/09/1993 - Recupero Classamento Automatico del 30/06/1987 (n. 90092 .4/1993); - Variazione toponomastica del 15/02/2019 - pratica n. PD0105700 in atti dal 15/02/2019, derivante da aggiornamento ANSC (n. 92454.1/2019).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Quote indivise sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare in conformità all'art. 1117 e seguenti del C.C.

Confini: A Nord e Sud : particella 623 – a Est : Strada pubblica Via Alessandro Prosdocimi - a Ovest: particella 456 sub. 2. Salvo i più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Fabbricato sprovvisto di attestato di prestazione energetica dell'edificio.

Al catasto terreni la particella 456 è censita E.U. di mq 175

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme



Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Via Alessandro Prosdocimi 28

Note: Garage prefabbricato esterno P.T. (particella 638).

Il tutto in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietario per 1/1, foglio 13, particella 638, indirizzo Via Alessandro Prosdocimi 28, piano T, comune Este, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 13, superficie mq 13, rendita € 24,17.

Derivante da: - Classamento Automatico del 10/11/1986 in atti dal 05/09/1986 (n. 29675 .1/1863): - Variazione toponomastica del 15/02/2019 - pratica n. PD0105727 in atti dal 15/02/2019, derivante da aggiornamento ANSC (n. 92481.1/2019).

Confini: A Nord : particella 759 - a Est: Strada pubblica Via Alessandro Prosdocimi - a Ovest: particella 639 - a Sud: particella 632. Salvo i più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Fabbricato sprovvisto di attestato di prestazione energetica dell'edificio.

Al catasto terreni la particella 638 è censita E.U. di mq 50

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento piano terra - 1S (particella 456 sub.1), con annesso garage prefabbricato esterno P.T. (particella 638), e le quote proporzionali indivise sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C, facente parte di un complesso immobiliare di piani 4 edificato a blocco, composto da n. 8 appartamenti, ricadente in zona periferica del comune di Este (PD).
Il tutto in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Comune di Monselice.

Attrazioni paesaggistiche: Parco dei Colli Euganei.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus km 0,7

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Este (PD), Via Alessandro Prosdocimi 28

Occupato da [REDACTED]



Note: immobile attualmente occupato da [REDACTED], ma da ritenersi libero alla data del decreto di trasferimento del Tribunale.

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Este (PD), Via Alessandro Prosdocimi 28

Occupato da [REDACTED]

Note: immobile attualmente occupato da [REDACTED] ma da ritenersi libero alla data del decreto di trasferimento del Tribunale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Barclays Bank Ireland PLC / contro [REDACTED]

Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia mutuo fondiario ;

Importo ipoteca: € 112.500; Importo capitale: € 75.000 ;

A rogito di Notaio Busi Carlo Alberto di Padova in data 20/07/2010 – repertorio n. 18812/10020; Iscritto/trascritto a Este (PD) in data 20/07/2010 ai nn. 4321/903

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Barclays Bank Ireland PLC / contro [REDACTED]

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili ;

A rogito di Tribunale di Rovigo in data 13/03/2023 - repertorio n. 440 iscritto/trascritto a Este (PD) in data 29/03/2023 ai nn. 1794/1206;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* Nessuna

4.3 Misure Penali : dato non conosciuto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Este (PD), Via Alessandro Prosdocimi 28

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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



Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: B

Garage o autorimessa [G] sito in Este (PD), Via Alessandro Prosdocimi 28

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolte 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:**6.1) - Vecchi Proprietari:**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - proprietari per 2/12 ciascuno; [REDACTED] - proprietaria per 1/3, proprietari ante ventennio al 23/09/2008 .

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: **SI** - a rogito di Successione in morte di [REDACTED] apertasi in data [REDACTED] registrato a Este (PD), in data 03/01/1992, ai nn. 98/434; trascritto a Este (PD), in data 26/07/2010, ai nn. 4320/2751.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - proprietari per 3/12 ciascuno dal 23/09/2008 al 20/07/2010.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: **NO**, - a rogito di Successione in morte di [REDACTED] apertasi in data [REDACTED], registrata a Este (PD), in data 16/09/2009, ai nn. 831/2009; trascritto a Este (PD), in data 12/10/2009, ai nn. 6138/3860.

Note: Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di [REDACTED]

6.2) - Attuali Proprietari:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - proprietario per 1/1 dal 20/07/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Alberto Busi di Padova, in data 20/07/2010 – Repertorio n. 18811/10019; trascritto a Este (PD), in data 26/07/2010, ai nn. 4319/2750.

Note: Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B



7. PRATICHE EDILIZIE:**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Aldo Prosdocimi 28****Numero pratica: Progetto n. 22/54**

Intestazione: Istituto Autonomo Case Popolari di Este (PD)

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Autorizzazione Edilizia

Per lavori: Costruzione di n. 8 alloggi e n. 40 vani per abitazioni popolari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/11/1955 al n. di prot.

Rilascio in data 01/12/1955 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 20/06/1958 al n. di prot.

NOTE: Progetto n. 22/54 del 23-11-1955 per la costruzione di n. 8 alloggi e n. 40 vani per abitazioni popolari. Agibilità rilasciata il 20-06-1958

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Garage o autorimessa [G] sito in Via Aldo Prosdocimi 28**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione in Sanatoria ai sensi art. 31 L.S. N. 47/85**Note** tipo pratica: Concessione in sanatoria a seguito istanza di condono edilizio in conformità alla L.R. 47/85 - art. 31

Per lavori: Costruzione di un garage abusivo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/10/1993 al n. di prot.

NOTE: Concessione in sanatoria a seguito istanza di condono edilizio in conformità alla L.R. 47/85 - art. 31**Dati precedenti relativi ai corpi: B****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia, note: Conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Garage o autorimessa [G]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: B**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]****Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Garage o autorimessa [G]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Appartamento piano terra - 1S (particella 456 sub.1), con annesso le quote proporzionali indivise sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., facente parte di un complesso immobiliare di piani 4 edificato a blocco, composto da n. 8 appartamenti, ricadente in zona periferica del comune di Este (PD).

L'appartamento è composto al piano scantinato da: Androne d'ingresso - scala comune, locale ripostiglio, ed al piano terra da: Androne d'ingresso - scala comune - corridoio - pranzo - cucina - n. 3 vani letto - w.c., terrazzo esterno.

Il tutto in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **107,00**

E' posto al piano: Terra - 1S

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 28; ha un'altezza utile interna di circa m. Piano terra H = ml 2,90 - Piano 1S H = ml 2,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Condizioni generali dell'immobile: Cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: laterizio e c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da ristrutturare
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Note: Pavimentazione parte in piastrelle di ceramica e parte in piastrelle in gres.



Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **scarse**

Scale posizione: **Interna a doppia rampa** rivestimento: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **scarse** conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **scarse** conformità: **da collaudare**
Note: Vecchio impianto di riscaldamento con caldaia murale in pessime condizioni posizionata nel locale scantinato

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Tradizionale
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione delle superfici è avvenuta uniformandosi agli orientamento correnti, assumendo le indicazioni riportate nell'edizione 2011 " Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, recepite nella edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e quindi tradotte nel " Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. Pertanto, la determinazione della superfici commerciali, previo rilievo di ciascuna delle unità immobiliari, è avvenuta con i criteri di seguito elencati: a) - L'area dell'unità immobiliare comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 per quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25; b) - Le superfici accessorie sono state rilevate per destinazione e pesata secondo i seguenti specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35% - balconi con vista, 30% - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35% - Locali accessori abitabili all'interno del fabbricato principale, 60% - Locali accessori al fabbricato principale, 35% - autorimessa/garage, 50% - posto auto coperto, 30% - terreno ad uso esclusivo 10% - terreno in comproprietà, 5% La superficie indicata è quella esterna lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Androne e scala comune condominiale P.T.	superf. esterna lorda	9,90	0,13	1,24
Locale ripostiglio P.1S.	superf. esterna lorda	18,00	0,60	10,80
Corridoio P. T.	superf. esterna lorda	6,50	1,00	6,50
Pranzo P. T.	superf. esterna lorda	14,70	1,00	14,70
Cucina P. T.	superf. esterna lorda	8,00	1,00	8,00
Letto P. T.	superf. esterna lorda	17,50	1,00	17,50
Letto P. T.	superf. esterna lorda	9,30	1,00	9,30
Letto P. T.	superf. esterna lorda	12,30	1,00	12,30
W.C. P. T.	superf. esterna lorda	4,40	1,00	4,40
Terrazzo esterno P. T.	superf. esterna lorda	6,40	0,35	2,24
		107,00		86,98

Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto B

Garage prefabbricato esterno P.T. (particella 638).
Il tutto in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 28; ha un'altezza utile interna di circa m. ml 2,00

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Condizioni generali dell'immobile: cattivo stato di manutenzione e conservazione.



Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura	materiale: lamiere zincate condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: lastre in lamiera zincata condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: Lamiera zincata condizioni: scarse

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione delle superfici è avvenuta uniformandosi agli orientamenti correnti, assumendo le indicazioni riportate nell'edizione 2011 "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, recepite nella edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e quindi tradotte nel "Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. Pertanto, la determinazione della superfici commerciali, previo rilievo di ciascuna delle unità immobiliari, è avvenuta con i criteri di seguito elencati: a) - L'area dell'unità immobiliare comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 per quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25; b) - Le superfici accessorie sono state rilevate per destinazione e pesata secondo i seguenti specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35% - balconi con vista, 30% - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35% - Locali accessori abitabili all'interno del fabbricato principale, 60% - Locali accessori al fabbricato principale, 35% - autorimessa/garage, 50% - posto auto coperto, 30% - terreno ad uso esclusivo 10% - terreno in comproprietà, 5% La superficie indicata è quella esterna lorda

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage prefabbricato P.T.	superf. esterna lorda	13,00	0,50	6,50
		13,00		6,50



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

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

La determinazione del più probabile valore di mercato avviene applicando il metodo di stima sintetico comparativo, basato sui valori unitari assegnati per recenti compravendite immobiliari di immobili simili e/o similari per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, valore riferito alle superfici lorde commerciali dei locali (superficie ragguagliata applicando i relativi coefficienti per i locali accessori ed il terreno di pertinenza), comprensivo del valore del sedime del fabbricato e della quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni e sull'area di pertinenza dell'intero edificio, nel mediocre stato di manutenzione e di conservazione in cui attualmente si trova ogni singola unità immobiliare da stimare.

Dalla risultanza dei dati rilevati, applicando il metodo estimativo M.C.A. (metodo comparativo di mercato), per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato in zona e zone limitrofe, viste le quotazioni O.M.I., il borsino immobiliare, e tenuto conto dell'andamento negativo del mercato immobiliare, dovuto alla grave crisi economica - finanziaria derivante dalla pandemia causata dal COVID-19, e dallo stato attuale di crisi dovuta alla guerra che interessa l'Europa, si può assumere un parametro unitario per l'appartamento pari ad **€ 700,00/mq.**

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este (PD);

Uffici del registro di Este (PD);

Ufficio tecnico di Este (PD);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Este (PD) e comuni limitrofi;

Altre fonti di informazione: Operatori del settore immobiliare presenti in zona..

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.886,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Androne e scala comune condominiale P.T.	1,24	€ 700,00	€ 868,00
Locale ripostiglio P.1S.	10,80	€ 700,00	€ 7.560,00
Corridoio P. T.	6,50	€ 700,00	€ 4.550,00
Pranzo P. T.	14,70	€ 700,00	€ 10.290,00
Cucina P. T.	8,00	€ 700,00	€ 5.600,00
Letto P. T.	17,50	€ 700,00	€ 12.250,00
Letto P. T.	9,30	€ 700,00	€ 6.510,00
Letto P. T.	12,30	€ 700,00	€ 8.610,00
W.C. P. T.	4,40	€ 700,00	€ 3.080,00
Terrazzo esterno P. T.	2,24	€ 700,00	€ 1.568,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.886,00
Valore corpo			€ 60.886,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.886,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.886,00



B. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.550,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage prefabbricato P.T.	6,50	€ 700,00	€ 4.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.550,00
Valore corpo			€ 4.550,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.550,00

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 di tipo economico [A3]	86,98	€ 60.886,00	€ 60.886,00
B	Garage o autorimessa [G]	6,50	€ 4.550,00	€ 4.550,00

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%)	- € 9.815,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 55.620,60
Prezzo di vendita del lotto, che viene arrotondato per eccesso pari a:	€ 56.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita**Imposta di registro**

Data generazione: 18-05- 2023

- Deposito della relazione peritale:

La presente perizia, viene deposita in formato cartaceo completa di allegati, ed invitata telematicamente presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Rovigo, e copia viene inviata tramite posta elettronica (email e/o pec), al custode giudiziario, al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ed all'esecutato.

- Allegati :

- 1) - Scheda Riassuntiva Commerciale del Lotto di Vendita
- 2) - Planimetrie catastali del Lotto di Vendita
- 3) - Documentazione Fotografica del Lotto di Vendita
- 4) - Estratti di Mappa del catasto terreni
- 5) - Estratti di partita e visure catasto terreni e catasto fabbricati



- 6) - Documentazione Urbanistica – Amministrativa
 - 7) - Copia Atti notarili di Provenienza
 - 8) – Visure ipotecarie – Servizio Pubblicità Immobiliare
 - 9) - Raccomandate A.R. ed email di trasmissione della perizia
- Nota spese ed onorari

L'Esperto alla stima

Geometra Roberto Tortello



Scheda riassuntiva di natura commerciale da allegare all'ordinanza di vendita

- Esecuzione immobiliare n. 39/2023 - R.G.E.
- Giudice Esecuzione : Dottor MARCO PESOLI
- Custode Giudiziario : I.V.G. sede di Rovigo

- Procedente : Barclays Bank Ireland PLC

([REDACTED])

- Esecutati : [REDACTED]

- LOTTO UNICO DI VENDITA

- VALORE DI STIMA € 56.000,00 (Euro Cinquantaseimila/00)

- DIRITTO CHE SI VENDE : (Piena proprietà per 1000/1000)

Appartamento piano terra - 1S (particella 456 sub.1), con annesso garage prefabbricato esterno P.T. (particella 638), e le quote proporzionali indivise sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., facente parte di un complesso immobiliare di piani 4 edificato a blocco, composto da n. 8 appartamenti, ricadente in zona periferica del comune di Este (PD).

Il tutto in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

L'appartamento è composto al piano scantinato da: Androne d'ingresso - scala comune, locale ripostiglio, ed al piano terra da: Androne d'ingresso - scala comune - corridoio - pranzo - cucina - n. 3 vani letto - w.c., terrazzo esterno.

Appartamento in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Siti in comune di Este (PD) – Via Alessandro Prosdocimi n. 28, identificati in:

- Catasto Fabbricati - Foglio 13:

- particella 456 sub. 1 - cat. A/3 – cl 1 – vani 6 – S.C. mq 87 (totale escluse aree scoperte mq 85) - r.c. € 418,33 – P.T. – 1S

- particella 638 - cat. C/6 – cl 4 – mq 13 – S.C. mq 13 – r.c. € 24,17 – P.T.

+ **Quota di comproprietà indivisa** sulle parti comuni dell'intero edificio condominiale ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C.

- Catasto Terreni - Foglio 13:

- particella 456 – Ente urbano di mq 175

- particella 638 – Ente urbano di mq 50

- **Fra confini appartamento:** A Nord e Sud : particella 623 – a Est : Strada pubblica Via Alessandro Prosdocimi - a Ovest: particella 456 sub. 2. Salvo i più precisi e attuali.

- **Fra confini garage:** A Nord : particella 759 - a Est: Strada pubblica Via Alessandro Prosdocimi - a Ovest: particella 639 - a Sud: particella 632. Salvo i più precisi e attuali.



- **Occupazione del Bene** : Immobili attualmente occupati da [REDACTED] ma da ritenersi liberi alla data del decreto di trasferimento del Tribunale.

- **Abusi Edilizi** : Non sono presenti abusi edilizi.

