

# Tribunale di Rovigo

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Intesa Sanpaolo Spa  
(Avvocato [REDACTED])

contro: [REDACTED]  
(Avvocato [REDACTED])

N° Gen. Rep. 58/2023

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-11-2023 ore 11:45

- Giudice Delle Esecuzioni: Dottor MARCO PESOLI
- Custode Giudiziario: I.V.G. sede di Rovigo

Ubicazione Immobili: comune di Stanghella (PD) – Via Gorzon Sx Inferiore n. 28 e 28/A

### 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](mailto:tortello1tortelloroberto@gmail.com)  
Pec: [roberto.tortello@geopec.it](mailto:roberto.tortello@geopec.it)



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Gorzon Sx inferiore n. 28 e 28/A - Stanghella (PD) - 35048

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

██████████ - proprietà per 1/1 - ██████████  
 foglio 15, particella 335, subalterno 5, indirizzo Via Gorzon Sx Inferiore n. 28, piano Terra - 1°, comune Stanghella, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7,5, superficie totali mq 152 - totale escluse aree scoperte mq 149, rendita € 561,65

**Corpo:** B

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

██████████ - proprietà per 1/1 - ██████████  
 foglio 15, particella 335, subalterno 6, indirizzo Via Gorzon Sx Inferiore n. 28/A, piano Terra, comune Stanghella, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 3, superficie totali mq 55 - totale escluse aree scoperte mq 55, rendita € 224,66

**Corpo:** C

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

██████████ - proprietà per 1/1 - ██████████  
 foglio 15, particella 335, subalterno 7, indirizzo Via Gorzon Sx Inferiore, piano Terra, comune Stanghella, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 55, superficie mq 62, rendita € 96,58

**Corpo:** D

**Categoria:** Corte o resede [CO]

Bene comune non censibile - Partita speciale A, foglio 15, particella 335, subalterno 4, indirizzo Via Gorzon Sx Inferiore, piano Terra, comune Stanghella, categoria Bene comune non censibile (corte e tettoia di collegamento comune ai sub. 5- 6 - 7)

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Gorzon Sx inferiore n. 28 e 28/A - Stanghella (PD) - 35048

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da ██████████  
 ██████████

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato da ██████████

**Corpo:** C

**Possesso:** Occupato da ██████████

**Corpo:** D

**Possesso:** Occupato da ██████████

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

**Bene:** Via Gorzon Sx inferiore n. 28 e 28/A - Stanghella (PD) - 35048

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI al piano terra

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** C

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** D

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Gorzon Sx inferiore n. 28 e 28/A - Stanghella (PD) - 35048

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Intesa Sanpaolo Spa, Agenzia Delle Entrate- Riscossione - sede in Roma

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** Intesa Sanpaolo Spa, Agenzia Delle Entrate- Riscossione - sede in Roma

**Corpo:** C

**Creditori Iscritti:** Intesa Sanpaolo Spa, Agenzia Delle Entrate- Riscossione - sede in Roma

**Corpo:** D

**Creditori Iscritti:** Intesa Sanpaolo Spa, Agenzia Delle Entrate- Riscossione - sede in Roma

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Gorzon Sx inferiore n. 28 e 28/A - Stanghella (PD) - 35048.

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** B

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** C

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** D

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Gorzon Sx inferiore n. 28 e 28/A - Stanghella (PD) - 35048

**Lotto:** unico

Corpo: A  
 Misure Penali: Dato non conosciuto

Corpo: B  
 Misure Penali: Dato non conosciuto

Corpo: C  
 Misure Penali: Dato non conosciuto

Corpo: D  
 Misure Penali: Dato non conosciuto

## 7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Gorzon Sx inferiore n. 28 e 28/A - Stanghella (PD) - 35048

Lotto: unico

Corpo: A  
 Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B  
 Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C  
 Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D  
 Continuità delle trascrizioni: SI

## 8. Prezzo

Bene: Via Gorzon Sx inferiore n. 28 e 28/A - Stanghella (PD) - 35048

Lotto: unico

Valore complessivo intero: € 153.000,00

## 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 autoriz-

zazione 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 informazioni 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 pe-

ria;

- 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; 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, nonchè 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 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 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 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 nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento.

L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.

**Beni in Stanghella (PD)**  
**Località/Frazione**  
**Via Gorzon Sx inferiore n. 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 civile [A2] sito in Via Gorzon Sx inferiore n. 28**

**Note:** Appartamento ad uso civile abitazione piano terra - primo (catasto fabbricati foglio 15 Stanghella (PD) - particella 335 sub. 5), facente parte ad un complesso immobiliare di piani due edificato a blocco composta da n. 2 appartamenti - garage doppio, ed area comune di pertinenza. Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione, ricadente in zona periferica del comune di Stanghella (PD).

L'appartamento è composto al piano terra da: soggiorno/pranzo - cucina - scala interna - disimpegno - bagno - lavanderia, al piano primo da: disimpegno - n. 2 vani letto - bagno - poggiolo esterno.

**N.B.** La pavimentazione del poggiolo al piano primo presenta infiltrazioni di acqua piovana, che comporta il rigonfiamento ed il distacco parziale dell'intonaco interno del soffitto del vano sottostante adibito a Soggiorno/pranzo al piano terra.

L'appartamento si trova in mediocre 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] - proprietà per 1/1 - [REDACTED] foglio 15, particella 335, subalterno 5, indirizzo Via Gorzon Sx Inferiore n. 28, piano Terra - 1°, comune Stanghella, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7,5, superficie totali mq 152 - totale escluse aree scoperte mq 149, rendita € 561,65.

Derivante da: Variazione del 09/07/2012 Pratica N. PD0187168 in atti dal 09/07/2012 - Divisione - Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni - Ristrutturazione (n. 34535.1/2012).

Confini: A Nord: Terreno comune di pertinenza particella 335 sub. 4 - a Sud: Terreno comune di pertinenza particella 335 sub. 4 - Est: Unita immobiliare particella 335 sub. 6 e terreno comune di pertinenza particella 335 sub. 4 - a Ovest: particella 30. 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 335, risulta censita E.U. di mq 1065

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

#### **Identificativo corpo: B.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Gorzon Sx Inferiore n. 28/A**

**Note:** Appartamento ad uso civile abitazione piano terra (catasto fabbricati foglio 15 Stanghella (PD) - particella 335 sub. 6), facente parte ad un complesso immobiliare di piani due edificato a blocco composta da n. 2 appartamenti - garage doppio, ed area comune di pertinenza:

Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione, ricadente in zona periferica del comune di Stanghella (PD).

L'appartamento è composto da: soggiorno/pranzo/cottura - vano letto singolo - disimpegno - bagno.

L'appartamento si trova in mediocre 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] - proprietà per 1/1 - [REDACTED] foglio 15, particella 335, subalterno 6, indirizzo Via Gorzon Sx Inferiore n. 28/A, piano Terra, comune Stanghella, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 3, superficie totali mq 55 - totale escluse aree scoperte mq 55, rendita € 224,66.

Derivante da: Variazione del 09/07/2012 Pratica N. PD0187168 in atti dal 09/07/2012 - Divisione - Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni - Ristrutturazione (n. 34535.1/2012).

Confini: A Nord: Terreno comune di pertinenza particella 335 sub. 4 e unità immobiliare particella 335 sub. 6 - a Sud: Terreno comune di pertinenza particella 335 sub. 4 - Est: particella 633 - a Ovest: Terreno comune di pertinenza particella 335 sub. 4 e unità immobiliare particella 335 sub. 6. 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 335, risulta censita E.U. di mq 1065.

#### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto della planimetria catastale giacente agli atti e dagli elaborati grafici presenti all'Ufficio Tecnico del comune di Stanghella (PD), in fase di sopralluogo, si è accertato la presenza delle seguenti difformità edilizie;

a) - l'avvenuta demolizione della tramezza divisoria interna all'interno del vano letto, prima prevista per la creazione di un vano disimpegno e di una cabina armadio, originando attualmente un unico vano letto.

Regolarizzabili mediante: Presentazione al catasto fabbricati di Docfa con planimetria aggiornata

Descrizione delle opere da sanare: Avvenuta demolizione della tramezza divisoria interna all'interno del vano letto, prima prevista per la creazione di un vano disimpegno e di una cabina armadio, originando attualmente un unico vano letto.

Spese tecniche pratica Docfa: € 250,00

Diritti catastali presentazione planimetria aggiornata: € 50,00

Oneri Totali presunti: circa € 300,00

**Note:** Il futuro aggiudicatario dovrà presentare a sua cura e spese al catasto fabbricati pratica Docfa con planimetria aggiornata.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Non conforme per la presenza di abusi edilizi sanabili.

#### Identificativo corpo: C.

#### Garage o autorimessa [G] sito in Via Gorzon Sx inferiore

**Note:** Garage doppio piano terra (catasto fabbricati foglio 15 Stanghella (PD) - particella 335 sub. 7), facente parte ad un complesso immobiliare di piani due edificato a blocco composta da n. 2 appartamenti - garage doppio, ed area comune di pertinenza.

Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione, ricadente in zona periferica del comune di Stanghella (PD).

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

**Intestazione:** [REDACTED] - proprietà per 1/1 - [REDACTED] foglio 15, particella 335, subalterno 7, indirizzo Via Gorzon Sx Inferiore, piano Terra, comune Stanghella, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 55, superficie mq 62, rendita € 96,58.

**Derivante da:** Variazione del 09/07/2012 Pratica N. PD0187168 in atti dal 09/07/2012 - Divisione - Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni - Ristrutturazione (n. 34535.1/2012).

**Confini:** A Nord: Terreno comune di pertinenza particella 335 sub. 4 - e unità immobiliari particella 335 sub. 5 - 6 - a Sud: Terreno comune di pertinenza particella 335 sub. 4 e particella 36 - Est: particella 633 - a Ovest: Terreno comune di pertinenza particella 335 sub. 4. Salvo più precisi e attuali.

**Note:** Vi è corrispondenza fra 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 335, risulta censita E.U. di mq 1065.

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto della planimetria catastale giacente agli atti e dagli elaborati grafici presenti all'Ufficio Tecnico del comune di Stanghella (PD), in fase di sopralluogo, si è accertato la presenza delle seguenti difformità edilizie;

a) - l'avvenuta realizzazione di un vano ripostiglio all'interno del garage mediante installazioni di pareti divisorie in cartongesso.

Regolarizzabili mediante: Presentazione al catasto fabbricati di Docfa con planimetria aggiornata

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di un vano ripostiglio all'interno del garage mediante installazioni di pareti divisorie in cartongesso .

Spese tecniche pratica Docfa: € 250,00

Diritti catastali presentazione planimetria aggiornata: € 50,00

Oneri Totali presunti: circa € 300,00

Note: Il futuro aggiudicatario dovrà presentare a sua cura e spese pratica Docfa al catasto fabbricati con planimetria aggiornata

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

Non conforme per la presenza di abusi edilizi sanabili.

#### Identificativo corpo: D.

**Corte o resede [CO] sito in Via Gorzon Sx Inferiore**

**Note:** Bene comune non censibile - (catasto fabbricati foglio 15 di Stanghella - particella 335 sub. 4 corte e tettoia di collegamento comune ai sub. 5 - 6 - 7).

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Bene comune non censibile - Partita speciale A, foglio 15, particella 335, subalterno 4, indirizzo Via Gorzon Sx Inferiore . piano Terra , comune Stanghella, categoria Bene comune non censibile (corte e tettoia di collegamento comune ai sub. 5 - 6 - 7).

Derivante da: Variazione del 09/07/2012 Pratica N . PD0187168 in atti dal 09/07/2012 - Divisione - Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni - Ristrutturazione (n. 34535.1/2012).

Confini: A Nord: Terreno comune di pertinenza particella 335 sub. 4 - e unità immobiliari particella 335 sub. 5 - 6 - a Sud: Terreno comune di pertinenza particella 335 sub. 4 e particella 36 - Est: particella 633 - a Ovest: Terreno comune di pertinenza particella 335 sub. 4. Salvo più precisi e attuali.

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

Al catasto terreni la particella 335, risulta censita E.U. di mq. 1065

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Non conforme per la presenza di abusi edilizi non sanabili, quali n. 2 tettoie in legno e cassetta in legno edificate in aderenza sul lato sud del garage esistenti abusi edilizi per i quali è prevista la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi.

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

Complesso immobiliare di piani due edificato a blocco in mediocre stato di manutenzione e conservazione, composto da: appartamento ad uso civile abitazione piano terra - primo (catasto fabbricati foglio 15 Stanghella (PD) - particella 335 sub. 5), appartamento ad uso civile abitazione piano terra (catasto fabbricati foglio 15 Stanghella (PD) - particella 335 sub. 6), garage doppio piano terra (catasto fabbricati foglio 15 Stanghella (PD) - particella 335 sub. 7), con annesso corte

comune di pertinenza (catasto fabbricati Foglio 15 Stanghella (PD) - particella 335 sub. 4 - Bene comune non censibile corte e tettoia di collegamento comune ai sub. 5 - 6 - 7), ricadente in zona periferica del comune di Stanghella (PD).

**N.B.** La pavimentazione del poggiolo al piano primo presenta infiltrazioni di acqua piovana, che comporta il rigonfiamento ed il distacco parziale dell'intonaco interno del soffitto del vano sottostante adibito a Soggiorno/pranzo al piano terra.

L'area perimetrale in cui sorge il complesso immobiliare risulta completamente recintata.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** Residenziale - agricola 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:** Fermata autobus (Buone), Poste e telecomunicazioni (Buone), Stazione Carabinieri (Buone), Farmacia (Buone), Scuole (Buone)

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus Km 0,8

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Stanghella (PD), Via Gorzon Sx inferiore n. 28**

**Occupato da** [REDACTED]

**Note:** Immobile attualmente occupato da [REDACTED]

Immobile da ritenersi libero alla data del decreto di trasferimento del Tribunale.

**Identificativo corpo:** B

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Stanghella (PD), Via Gorzon Sx inferiore n. 28/A**

**Occupato da** [REDACTED]

**Note:** Immobile attualmente occupato da [REDACTED]

Immobile da ritenersi liberi alla data del decreto di trasferimento del Tribunale.

**Identificativo corpo:** C

**Garage o autorimessa [G] sito in Stanghella (PD), Via Gorzon Sx inferiore**

**Occupato da** [REDACTED]

**Note:** Immobile attualmente occupato da [REDACTED]

Immobile da ritenersi liberi alla data del decreto di trasferimento del Tribunale.

**Identificativo corpo:** D

**Corte o resede [CO] sito in Stanghella (PD), Via Gorzon Sx inferiore**

**Occupato da** [REDACTED]

**Note:** Immobile attualmente occupato da [REDACTED]

Immobile da ritenersi liberi 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 della Cassa Di Risparmio di Padova e Rovigo sede Padova, ora Intesa Sanpaolo Spa /contro [REDACTED]

Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia mutuo fondiario ;  
Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00 ;

A rogito di Notaio Ponzi Giuseppe di Monselice in data 17/01/2006 - repertorio n. 124002/13874; Iscritto/trascritto a Este (PD) in data 07/02/2006 ai nn. 922/156 ;

**Note:** Ipoteca Volontaria a garanzia mutuo fondiario a favore di Intesa Sanpaolo contro [REDACTED] in qualità di debitore, e contro [REDACTED] in qualità di debitore non datore di ipoteca, che colpisce tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C - D**

- Ipoteca Amministrativa/Riscossione attiva contro [REDACTED]

Derivante da: Ipoteca Con. Amministrativa/Riscossione ;  
Importo ipoteca: € 335.840,00; Importo capitale: € 167.920,00 ;

A rogito Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in Roma, in data 24/05/2019 ai nn. 2862/7719; Iscritto/trascritto a Este (PD) in data 27/05/2019 ai nn. 2980/405 ;

**Note:** Ipoteca a favore Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma, contro [REDACTED] che colpisce tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva + altri immobili non pignorati quali : terreno identificato al 15 di Stanghella - particella 36 di mq 416 e terreno identificato al 15 di Stanghella - particella 40 di mq 45

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C - D + altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva.**

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Intesa Sanpaolo Spa contro [REDACTED]

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili ;  
A rogito di Tribunale di Rovigo in data 21/03/2023 - repertorio n. 526 iscritto / trascritto a Este (PD) in data 16/05/2023 ai nn. 2783/1938;

Atto esecutivo cautelare Verbale di pignoramento immobili a favore della Banca Intesa Sanpaolo contro [REDACTED] che colpisce gli immobili siti in comune di Stanghella (PD), identificati al catasto fabbricati al foglio 15 - particella 335 sub. 5 - particella 335 sub. 6 - particella 335 sub. 7, ed identificati al catasto terreni al foglio 15 - particella 335 Ente Urbano di mq 1065.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C - D**

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

- Diritto di abitazione a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]  
 Derivante da: Verbale di separazione consensuale con assegnazione casa coniugale ;  
 A rogito di Tribunale di Rovigo in data 06/11/2017 – repertorio n. 2414/2017  
 iscritto /trascritto a Este (PD) in data 09/03/2018 ai nn. 1428/965;  
 Verbale di separazione consensuale con assegnazione casa coniugale all'ex coniuge  
 [REDACTED] fatta innanzi il Tribunale Civile  
 di Rovigo in data 06/11/2017 - repertorio n. 2414/2017 , trascritta a Este (PD) in data  
 09/03/2018 ai nn 1428/965, con il quale [REDACTED] concede alla  
 [REDACTED] il diritto di abitazione su tutti gli immobili  
 ricadenti nella presente esecuzione immobiliare.  
N.B. Titolo non opponibile alla procedura in quanto in data 07/02/2006 veniva tra-  
scritta ipoteca volontaria a garanzia mutuo fondiario a favore di Intesa Sanpaolo con-  
tro [REDACTED] in qualità di debitore e contro [REDACTED]  
[REDACTED] in qualità di debitore non datore di ipoteca, che colpisce tutti gli immobili  
oggetto della presente procedura esecutiva.  
 Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C – D

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 civile [A2] sito in Stanghella (PD), Via Gorzon Sx inferiore n. 28

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si al piano terra

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

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Stanghella (PD), Via Gorzon Sx inferiore n. 28/A.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-  
 to della perizia: 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: C**

Garage o autorimessa [G] sito in Stanghella (PD), Via Gorzon Sx inferiore  
 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 insolute alla data della perizia:  
 Millesimi di proprietà: Non specificato  
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì  
 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: D**

Corte o resede [CO] sito in Stanghella (PD), Via Gorzon Sx inferiore  
 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 insolute alla data della perizia:  
 Millesimi di proprietà: Non specificato  
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì  
 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) – Attuali proprietari:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - proprietario per 1/1 [REDACTED] Proprietario ante ventennio ad oggi .  
 In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ponzi Giuseppe di Monselice, in data 15/05/2000 - Repertorio n. 100319; trascritto a Este (PD), in data 23/05/2000, ai nn. 2294/1553.  
**Note:** Atto di compravendita con il quale [REDACTED] acquista tutti gli immobili ricadenti nella presente procedura esecutiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C – D

**7. PRATICHE EDILIZIE:****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Gorzon Sx inferiore n. 28 e 28/A****Numero pratica: Permesso di costruire n. 15 del 17/07/2004**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione di civile abitazione ed annesse pertinenze

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/07/2003 al n. di prot. 4659

Rilascio in data 17/07/2004 al n. di prot. 0004659/2003

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**NOTE: Permesso di costruire n. 15 del 17/07/2004****Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C - D****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Gorzon Sx inferiore n. 28 e 28/A****Numero pratica: Permesso di costruire n. 22 del 25/08/2008**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Permesso di Costruire a completamento lavori e variante al P.d.C. n. 15 del 17/07/2004

Per lavori: Permesso di Costruire a completamento lavori e variante al P.d.C. n. 15 del 17/07/2004 relativo alla ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione di civile abitazione ed annesse pertinenze

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/11/2007 al n. di prot. 0007594

Rilascio in data 25/08/2008 al n. di prot. 0007594/2007

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**NOTE: Permesso di Costruire a completamento lavori e variante al P.d.C. n. 15 del 17/07/2004 relativo alla ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione di civile abitazione ed annesse pertinenze.****Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C - D****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Gorzon Sx inferiore n. 28 e 28/A****Numero pratica: S.C.I.A. del 14/01/2013**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: S.C.I.A. del 14/01/2013

Per lavori: S.C.I.A. del 14/01/2013 per la realizzazione di n. 2 manufatti ad uso ricovero e nuova recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/01/2013 al n. di prot. 365

Rilascio in data 14/01/2013 al n. di prot. 365

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**NOTE: S.C.I.A. del 14/01/2013 per la realizzazione di n. 2 manufatti ad uso ricovero e nuova recinzione****Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C - D****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Gorzon Sx inferiore n. 28 e 28/A****Numero pratica: S.C.I.A. del 30/06/2014**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: del 30/06/2014

Per lavori: S.C.I.A. del 30/06/2014 per installazione diesel tank fuori terra - distributore gasolio autotrazione uso privato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/06/2014 al n. di prot. 5082

Rilascio in data 30/06/2014 al n. di prot. 5082

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**NOTE:** S.C.I.A. del 30/06/2014 per installazione diesel tank fuori terra - distributore gasolio autotrazione uso privato

**Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C – D**

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto della planimetria catastale giacente agli atti e dagli elaborati grafici presenti all'Ufficio Tecnico del comune di Stanghella (PD), in fase di sopralluogo, si è accertato la presenza delle seguenti difformità edilizie;

a) - l'avvenuta demolizione della tramezza divisoria interna all'interno del vano letto, prima prevista per la creazione di un vano disimpegno e di una cabina armadio, originando attualmente un unico vano letto.

Regolarizzabili mediante: SCIA a sanatoria lavori eseguiti, in conformità al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 - art. 37 - comma 4, e succ- mod. ed integrazioni.

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione della tramezza divisoria interna all'interno del vano letto, prima prevista per la creazione di un vano disimpegno e di una cabina armadio, originando attualmente un unico vano letto.

Spese tecniche SCIA a sanatoria lavori eseguiti: € 1.000,00

diritti di segreteria pratica SCIA a sanatoria: € 150,00

sanzione amministrativa SCIA a sanatoria : € 516,00

Oneri Totali presunti: circa € 1.666,00

**Note:** Il futuro aggiudicatario dovrà a sua cura e spese provvedere alla presentazione di pratica SCIA a sanatoria per lavori eseguiti in conformità all'art. 37 del D.P.R. 380/01, relativamente all'avvenuta demolizione della tramezza divisoria interna all'interno del vano letto, prima prevista per la creazione di un vano disimpegno e di una cabina armadio, originando attualmente un unico vano letto.

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

Non conforme per la presenza di abusi edilizi sanabili

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

#### **Garage o autorimessa [G]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto della planimetria catastale giacente agli atti e dagli elaborati grafici presenti all'Ufficio Tecnico del comune di Stanghella (PD), in fase di sopralluogo, si è accertato la presenza delle seguenti difformità edilizie;

a) - l'avvenuta realizzazione di un vano ripostiglio all'interno del garage mediante installazioni di pareti divisorie in cartongesso.

Regolarizzabili mediante: SCIA a sanatoria lavori eseguiti, in conformità al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 - art. 37 - comma 4, e succ- mod. ed integrazioni.

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di un vano ripostiglio all'interno del garage mediante installazioni di pareti divisorie in cartongesso .

spese tecniche pratica scia a sanatoria lavori eseguiti: € 1.000,00

Diritti di segreteria pratica scia a sanatoria: € 150,00

Sanzione amministrativa scia a sanatoria: € 516,00

Oneri Totali presunti: circa € 1.666,00

**Note:** Il futuro aggiudicatario dovrà a sua cura e spese provvedere alla presentazione di pratica SCIA a sanatoria per lavori eseguiti in conformità all'art. 37 del D.P.R. 380/01, relativamente alla realizzazione di un vano ripostiglio all'interno del garage mediante installazioni di pareti divisorie in cartongesso

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;  
note: Non conforme per la presenza di abusi edilizi sanabili  
Dati precedenti relativi ai corpi: C

#### Corte o resede [CO]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto della planimetria catastale giacente agli atti e dagli elaborati grafici presenti all'Ufficio Tecnico del comune di Stanghella (PD), in fase di sopralluogo, si è accertato la presenza delle seguenti difformità edilizie non sanabili;

a) - l'avvenuta realizzazione di n. 2 tettoie in legno e di un casetta in legno, edificate in aderenza sul lato sud del garage esistente. Abusi edilizi non sanabili per i quali è prevista la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: Demolizione degli abusi edilizi ed il ripristino dello stato dei luoghi.

spese di demolizione n. 2 tettoie e casetta in legno con asporto del materiale di risulta in discariche autorizzate : € 2.000,00

Oneri Totali presunti: circa € 2.000,00

**Note:** Il futuro aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese alla demolizione di n. 2 tettoie in legno e di un casetta in legno, edificate in aderenza sul lato sud del garage esistente.

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

Non conforme per la presenza di abusi edilizi non sanabili, quali la realizzazione di n. 2 tettoie in legno e di una casetta in legno, edificate in aderenza sul lato sud del garage esistente

Abusi edilizi non sanabili per i quali è prevista la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

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

Dati precedenti relativi ai corpi: B

#### Garage o autorimessa [G]

Note sulla conformità:

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

Dati precedenti relativi ai corpi: C

#### Corte o resede [CO]

Note sulla conformità:

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

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

Appartamento ad uso civile abitazione piano terra - primo (catasto fabbricati foglio 15 Stanghella (PD) - particella 335 sub. 5), facente parte ad un complesso immobiliare di piani due edificato a blocco composta da n. 2 appartamenti - garage doppio, ed area comune di pertinenza.

Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione, ricadente in zona periferica del comune di Stanghella (PD).

L'appartamento è composto al piano terra da: soggiorno/pranzo - cucina - scala interna - disimpegno - bagno - lavanderia, al piano primo da: disimpegno - n. 2 vani letto - bagno - poggiolo esterno.

**N.B.** La pavimentazione del poggiolo al piano primo presenta infiltrazioni di acqua piovana, che comporta il rigonfiamento ed il distacco parziale dell'intonaco interno del soffitto del vano sottostante adibito a Soggiorno/pranzo al piano terra.

L'appartamento si trova in mediocre 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 **154,10**

E' posto al piano: Terra - 1°

L'edificio è stato costruito nel: ante il 01/09/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 28; ha un'altezza utile interna al Piano terra H = ml 2,70 - al Piano primo H = ml 2,70 media

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Mediocre stato di manutenzione e conservazione:

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: a falde materiale: laterizio e c.a. condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: alluminio condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: <b>buone</b>

Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Pavimentazione in piastrelle in ceramica al piano terra e pavimentazione in parquet in legno al piano primo eccetto il bagno.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b> Note: Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
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 con caldaia murale a GPL e termosifoni in alluminio
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	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
Soggiorno/pranzo P.T.	superf. esterna lorda	38,50	1,00	38,50
Cucina P.T.	superf. esterna lorda	22,00	1,00	22,00
Scala interna P.T.	superf. esterna lorda	7,20	1,00	7,20
Disimpegno P.T.	superf. esterna lorda	3,50	1,00	3,50
Bagno P.T.	superf. esterna lorda	5,10	1,00	5,10
Lavanderia P.T.	superf. esterna lorda	11,80	1,00	11,80
Disimpegno P.1°	superf. esterna lorda	6,70	1,00	6,70
Letto P.1°	superf. esterna lorda	27,30	1,00	27,30
Bagno P.1°	superf. esterna lorda	8,60	1,00	8,60
Letto P.1°	superf. esterna lorda	14,00	1,00	14,00
Poggiolo esterno P.1°	superf. esterna lorda	9,40	0,35	3,29
		<b>154,10</b>		<b>147,99</b>

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto B**

Appartamento ad uso civile abitazione piano terra (catasto fabbricati foglio 15 Stanghella (PD) - particella 335 sub. 6), facente parte ad un complesso immobiliare di piani due edificato a blocco composta da n. 2 appartamenti - garage doppio, ed area comune di pertinenza.

Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione, ricadente in zona periferica del comune di Stanghella (PD).

L'appartamento è composto da: soggiorno/pranzo/cottura - vano letto singolo - cabina armadio - disimpegno - bagno.

L'appartamento si trova in mediocre 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 **55,00**

E' posto al piano: piano terra

L'edificio è stato costruito nel: ante il 01/09/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 28/A; ha un'altezza utile interna al piano terra H = ml 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

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

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: laterizio e c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone

#### Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**  
Note: Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	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
Soggiorno/pranzo P.T.	superf. esterna lorda	25,80	1,00	25,80
Letto P.T.	superf. esterna lorda	21,30	1,00	21,30
Bagno P.T.	superf. esterna lorda	7,90	1,00	7,90
		<b>55,00</b>		<b>55,00</b>

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

Garage doppio piano terra (catasto fabbricati foglio 15 Stanghella (PD) - particella 335 sub. 7), facente parte ad un complesso immobiliare di piani due edificato a blocco composta da n. 2 appartamenti - garage doppio, ed area comune di pertinenza.

Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione, ricadente in zona periferica del comune di Stanghella (PD).



**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
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 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
Garage doppio P.T.	superf. esterna lorda	62,00	0,50	31,00
		<b>62,00</b>		<b>31,00</b>

Descrizione: **Corte o resede [CO]** di cui al punto D

Bene comune non censibile - (catasto fabbricati foglio 15 di Stanghella - particella 335 sub. 4 corte e tettoia di collegamento comune ai sub. 5 - 6 - 7).

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 0,00

E' posto al piano: Terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 28;

Stato di manutenzione generale: mediocre

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:****Superficie catastale**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BCNC -corte e tettoia	sup reale netta	0,00	0,00	0,00
		0,00		0,00

**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 dell'area cortiliva di pertinenza, nel mediocre stato di manutenzione e 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, 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 pari ad € 800,00/mq.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Padova (PD);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este (PD);

Uffici del registro di Este (PD);

Ufficio tecnico di Stanghella (PD);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Stanghella e comuni limitrofi;

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

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 118.392,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Soggiorno/pranzo P.T.	38,50	€ 800,00	€ 30.800,00
Cucina P.T.	22,00	€ 800,00	€ 17.600,00
Scala interna P.T.	7,20	€ 800,00	€ 5.760,00
Disimpegno P.F.	3,50	€ 800,00	€ 2.800,00
Bagno P.T.	5,10	€ 800,00	€ 4.080,00
Lavanderia P.T.	11,80	€ 800,00	€ 9.440,00
Disimpegno P.1°	6,70	€ 800,00	€ 5.360,00
Letto P.1°	27,30	€ 800,00	€ 21.840,00
Bagno P.1°	8,60	€ 800,00	€ 6.880,00

Letto P.1°	14,00	€ 800,00	€ 11.200,00
Poggiolo esterno P.1°	3,29	€ 800,00	€ 2.632,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 118.392,00
Valore corpo			€ 118.392,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 118.392,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 118.392,00

**B. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Soggiorno/pranzo P.T.	25,80	€ 800,00	€ 20.640,00
Letto P.T.	21,30	€ 800,00	€ 17.040,00
Bagno P.T.	7,90	€ 800,00	€ 6.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.000,00
Valore corpo			€ 44.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 44.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.000,00

**C. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.800,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage doppio P.T.	31,00	€ 800,00	€ 24.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.800,00
Valore corpo			€ 24.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.800,00

**D. Corte o resede [CO]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
BCNC - corte e tettoia	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	147,99	€ 118.392,00	€ 118.392,00
B	Abitazione di tipo civile [A2]	55,00	€ 44.000,00	€ 44.000,00
C	Garage o autorimessa [G]	31,00	€ 24.800,00	€ 24.800,00
D	Corte o resede [CO]	0,00	€ 0,00	€ 0,00

**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% )	- € 28.078,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 5.932,00
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:	€ 153.181,20
Valore dell'immobile che viene arrotondato pari a:	€ 153.000,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro

Data generazione: 26-07-2023

**- Deposito della relazione peritale:**

La presente perizia, viene depositata 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****Geom. Roberto Tortello**

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

- Esecuzione immobiliare n. 58/2022 - R.G.E.
- Giudice Esecuzione : Dottor MARCO PESOLI
- Custode Giudiziario: I.V.G. sede di Rovigo (RO)
- Procedente : INTESA SANPAOLO S.P.A.

(Avvocato [REDACTED])

- Esecutati : [REDACTED]

(Avvocato [REDACTED])

**- LOTTO UNICO DI VENDITA****- VALORE DI STIMA € 153.000,00 (Euro Centocinquantatremila/00)****- DIRITTO CHE SI VENDE : ( Piena proprietà per 1000 / 1000)**

Complesso immobiliare di piani due edificato a blocco in mediocre stato di manutenzione e conservazione, composto da: appartamento ad uso civile abitazione piano terra - primo (catasto fabbricati foglio 15 Stanghella (PD) - particella 335 sub. 5), appartamento ad uso civile abitazione piano terra (catasto fabbricati foglio 15 Stanghella (PD) - particella 335 sub. 6), garage doppio piano terra (catasto fabbricati foglio 15 Stanghella (PD) - particella 335 sub. 7), con annesso corte comune di pertinenza (catasto fabbricati foglio 15 Stanghella (PD) - particella 335 sub. 4 - Bene comune non censibile corte e tettoia di collegamento comune ai sub. 5 - 6 - 7), ricadente in zona periferica del comune di Stanghella (PD).

L'appartamento piano terra e primo, identificato al catasto fabbricati al foglio 15 Stanghella (PD) - particella 335 sub. 5, è composto al piano terra da: soggiorno/pranzo - cucina - scala interna - disimpegno - bagno - lavanderia, al piano primo da: disimpegno - n. 2 vani letto - bagno - poggiolo esterno.

**N.B.** La pavimentazione del poggiolo al piano primo presenta infiltrazioni di acqua piovana, che comporta il rigonfiamento ed il distacco parziale dell'intonaco interno del soffitto del vano sottostante adibito a Soggiorno/pranzo al piano terra.

L'appartamento piano terra, identificato al catasto fabbricati al foglio 15 Stanghella (PD) - particella 335 sub. 6, è composto da: soggiorno/pranzo/cottura - vano letto - disimpegno - bagno.

Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

**Sito in comune di Stanghella (PD) - Via Gorzon Sinistro Inferiore n. 28 e 28/A,**

**identificati in:**

**- Catasto Fabbricati - Foglio 15**

- particella 335 sub. 5 - cat. A/2 - cl. 1 - vani 7,5 - S.C. mq 152 (totale escluse aree scoperte mq 149) - r.c. € 561,65 - T - 1°

- particella 335 sub. 6 - cat. A/2 - cl. 1 - vani 3 - mq 55 - r.c. € 224,66 - P.T.
- particella 335 sub. 7 - cat. C/6 - cl. 1 - mq 55 - S.C. mq 62 - r.c. € 96,58 - P.T.
- particella 335 sub. 4 (Bene comune non censibile corte e tettoia di collegamento comune ai sub. 5 - 6 - 7)

**- Catasto Terreni - Foglio 15**

- particella 335 - Ente urbano di mq 1065

- **Fra confini**: A Nord: Via Gorzon Sx Inferiore - a Sud: particella 36 - a Est: particella 633 - a Ovest: particella 30. Salvo più precisi e attuali.

**- Occupazione del Bene:**

- L'appartamento piano terra e primo, identificato al catasto fabbricati al foglio 15 Stanghella (PD) - particella 335 sub. 5, risulta attualmente occupato da [REDACTED] ma da ritenersi libero alla data del decreto di trasferimento del Tribunale.

- L'appartamento piano terra, identificato al catasto fabbricati al foglio 15 Stanghella (PD) - particella 335 sub. 6, risulta attualmente occupato da [REDACTED] ma da ritenersi libero alla data del decreto di trasferimento del Tribunale.

- **Abusi Edilizi**: Sono presenti abusi edilizi sanabili, ed abusi edilizi non sanabili per i quali è prevista la demolizione con il ripristino dello stato dei luoghi, come riportato in perizia.

# STUDIO TECNICO

TORTELLO geom. ROBERTO

Via Malipiera n. 49

45014 - PORTO VIRO (RO)

Tel./ fax: 0426/631211

cellulare 328/9415587

E. mail : [tortello1tortelloroberto@gmail.com](mailto:tortello1tortelloroberto@gmail.com)

PEC : [roberto.tortello@geopec.it](mailto:roberto.tortello@geopec.it)

- Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 58/ 2023 (Udienza 17/11/2023 – ore 11,45)

- Giudice Esecuzione : Dottor MARCO PESOLI

- Custode Giudiziario : I.V.G. – Viale Don Lorenzo Milani n. 1- Rovigo (RO)

- ESECUTATI :



- PROCEDENTE : INTESA SANPAOLO S.P.A.

Piazza San Carlo n. 156

10121 – TORINO (TO)

(Avv. )

- INTERVENUTI : Nessuno

## ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- 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 del lotto di vendita
- 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) - Raccomandata A.R. ed e. mail di trasmissione della perizia

