

TRIBUNALE DI ROVIGO

Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da: **INTESA SANPAOLO S.P.A.**

contro:



N° Gen. Rep. **68/2021**

data udienza
ex art. 569 c.p.c.: 24.06.2022 ore 11,45 poi differita al
18.11.2022 ore 9,45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **Avv. Patrizia Mazzagardi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE LOTTO 1 – LOTTO 2



Esperto alla stima:

Geom. **Massimo Chiarelli**

con studio in: Rovigo Viale Trieste n.23

telefono 0425/26338

email: gmtchiarel@libero.it – geometramassimochiarelli@gmail.com - p.e.c.: massimo.chiarelli@geopec.it

codice fiscale: CHRMSM58M02H620V – partita IVA: 00666990296



REV-IT/CNGeGL/2020/13



IMQ-VI-1707003 UNI 11558/2014
Valutatori immobiliari



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 precedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti.
- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi **la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito**, la data di scadenza e/o rinnovo, **le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto**;
- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ci necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:



Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura:

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- Difformità urbanistico edilizie
- Difformità Catastali

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali cause in corso
- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ci 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.
- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in



ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n.47, ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo a sanatoria;

- la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e che vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

- 3. ALLEGHI** il perito 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 il formato informatico contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli .
- 5. INVII** altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto formato informatico, al nominato custode giudiziario.
- 6. INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori 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.



NOTA INTRODUTTIVA

La presente nota introduttiva per evidenziare quanto segue:

- i beni oggetto di pignoramento (porzione di fabbricato bifamiliare, capannoni con corpi accessori pertinenziali, fabbricato diruto ad uso civile abitazione e terreno agricolo) sono parte di un complesso immobiliare ad uso residenziale-agricolo-artigianale, ubicato in Provincia di Padova – Comune di Montagnana – Via Luppia Alberi n.117

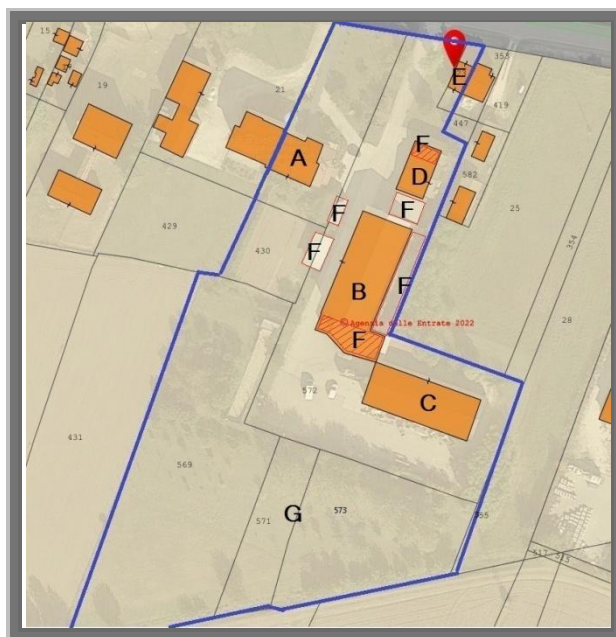
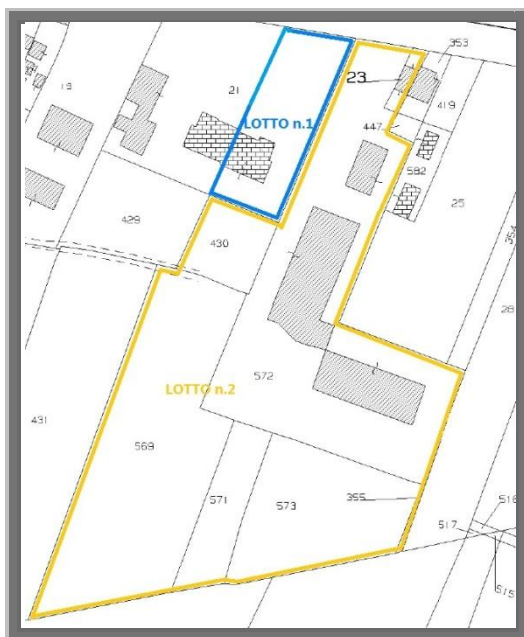


- allo scopo di agevolare l’eventuale futura vendita forzata e di rendere maggiormente “appetibile” sul mercato l’intero compendio immobiliare pignorato, nell’ambito del presente rapporto di valutazione è apparso conveniente, anche in considerazione della consistenza e della diversa natura degli cespiti che lo compongono, suddividere i beni in due lotti:

- ▶ lotto n.1 - porzione di fabbricato bifamiliare

- ▶ lotto n.2 - capannoni, fabbricato diruto ad uso civile abitazione e terreno agricolo

con precisazione che il lotto n.1 è costituito dal solo fabbricato [A], mentre il lotto n.2 dai fabbricati [B], [C], [D], [E], [F] e da poco terreno agricolo [G], **con precisazione che il fabbricato [C] è stato accertato abusivo e non sanabile allo stato attuale**



- considerato che allo stato attuale, l'accessibilità all'intero cespite pignorato è garantita da un unico accesso carraio posto sulla strada pubblica Via Luppia Alberi e che l'accesso alla porzione di bifamiliare avviene con transito sul mappale n.572, sul quale non sono costituite servitù di passaggio trattandosi di beni appartenenti ad un unico proprietario, a seguito della suddivisione proposta, per il fabbricato ad uso civile abitazione (lotto n.1) dovrà essere concordata e costituita tra gli eventuali acquirenti, una servitù di passaggio a carico del mappale 572 (ricompreso nel lotto n.2);

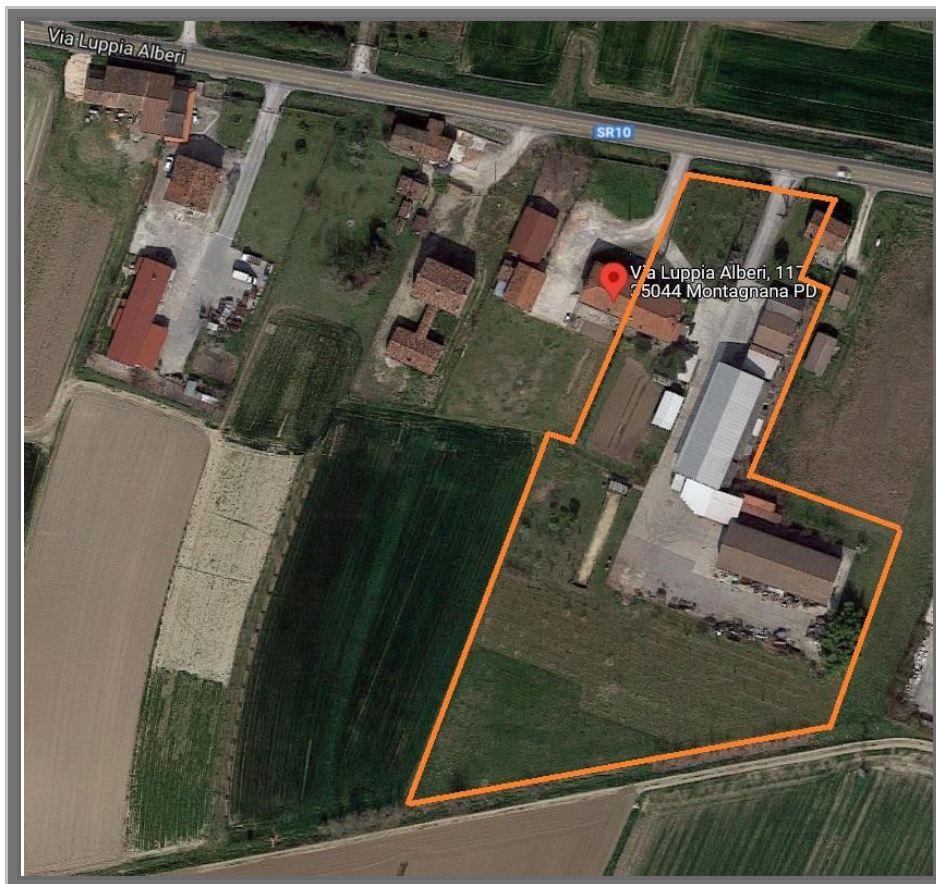
- quanto alle informazioni inerenti:
 1. la descrizione generale
 2. i vincoli ed oneri giuridici
 3. le altre informazioni per l'acquirente
 4. agli attuali e precedenti proprietari
 5. alle informazioni relative al criterio di misurazione delle superfici ed al calcolo della consistenza
 6. al criterio di stimapoiché trattasi di dati comuni a tutti i lotti, le stesse sono state riportate nella sezione rinominata "INDICAZIONI VALIDE PER TUTTI I LOTTI";

- quanto alle indicazioni relative:
 - A. all'identificazione dei beni oggetto della vendita
 - B. allo stato di possesso
 - C. alle pratiche edilizie
 - D. alla descrizione del bene
 - E. alla valutazione complessiva del lottole stesse sono state richiamate singolarmente per ciascun lotto



INDICAZIONI VALIDE PER TUTTI I LOTTI

**Porzione di fabbricato bifamiliare, capannoni e poco terreno agricolo
ubicati in
Provincia di Padova – Comune di Montagnana
Via Luppia Alberi n.117**



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. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni pignorati, ubicati in Comune di Montagnana, Via Luppia Alberi n.117, di proprietà di [REDACTED] sono costituiti da porzione di fabbricato bifamiliare (A), due capannoni ad uso deposito e magazzino (B, C), un corpo pertinenziale ad uso ripostiglio (D), un fabbricato diruto ad uso civile abitazione (E), vari corpi di fabbrica non meglio definiti (F) e poco terreno agricolo (G).

La zona in cui ricade il cespite, è ubicata a ovest rispetto il centro storico di Montagnana, ai margini del territorio comunale confinante con il Comune di Bevilacqua.

Caratteristiche zona:	periferica
Area urbanistica:	residenziale-agricola-produttiva a traffico sostenuto
Servizi presenti nella zona:	la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
Servizi offerti dalla zona:	tutti i servizi principali si trovano ubicati nel centro abitato del Comune di Montagnana che dista a circa 2000 metri
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali-agricole-produttive
Importanti centri limitrofi:	Legnago a km.15 circa, Monselice a Km.20 circa
Attrazioni paesaggistiche:	Parco dei Colli Euganei
Attrazioni storiche:	Complesso fortificato del Comune di Montagnana
Principali collegamenti pubblici:	S.R..n.10, autostrada A31 Rovigo-Piovene Rocchette a Km.10

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (all.n.1)**2.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

2.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: con verifiche del 20.05.2022 e del 13.10.2022,



effettuate presso l'Agenda del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Este, non risultano domande giudiziali né altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto riportate.

2.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non ricorre il caso.

2.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- con atto Notaio G.Antoniuzzi di Montagnana del 17.06.1994 rep.n.22668, trascritto ad Este il 05.07.1994 R.G.n.2542 – R.P.n.1904, l'attuale esecutata ha assoggettato a vincolo di destinazione d'uso due manufatti destinati ad annessi rustici e deposito attrezzi e prodotti agricoli, siti in Montagnana, insistenti sul mapp.24 del foglio 31, per ottenere dal Comune di Montagnana il rilascio della concessione edilizia per la costruzione di detti manufatti

- con atto Notaio G.Mele di Moselice del 31.07.2000 rep.n.94493, trascritto ad Este il 29.08.2000 R.G.n.3976 – R.P.n.2666, l'attuale esecutata ha costituito vincolo di destinazione d'uso a carico del fabbricato ad uso magazzino agricolo da erigersi in Comune di Montagnana sul mapp.27 del foglio 31.

2.1.4 Altre limitazioni d'uso: considerato che allo stato attuale, l'accessibilità all'intero cespite pignorato è garantita da un unico accesso carraio posto sulla strada pubblica Via Luppia Alberi e che l'accesso alla porzione di bifamiliare avviene con transito sul mappale n.572 sul quale non sono costituite servitù di passaggio trattandosi di beni appartenenti ad un unico proprietario, a seguito della suddivisione proposta, per il fabbricato ad uso civile abitazione (lotto n.1) dovrà essere concordata e costituita tra gli eventuali acquirenti, una servitù di passaggio a carico del mappale 572 (ricompreso nel lotto n.2)

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

2.2.1 Iscrizioni (come indicate nella certificazione notarile e verificabili sull'elenco formalità):

Ipoteca volontaria attiva

Iscrizione del 30/06/2009 - Registro Particolare 830 Registro Generale 3953

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

a favore di **Cassa di Risparmio del Veneto SpA**

contro [REDACTED] (soggetto terzo datore d'ipoteca) e [REDACTED] (debitore non datore)

Importo capitale €.200.000,00 – importo ipoteca €.400.000,00 – durata anni 8

Atto Notaio Piro Ludovica di Montagnana, rep.n.313/193 del 24/06/2009

Gravante sull'immobile ubicato in Montagnana, censito al C.F. fg.31, particella 572 sub.2

Ipoteca volontaria attiva

Iscrizione del 11/10/2012 - Registro Particolare 716 Registro Generale 5219

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

a favore di **Credito Cooperativo Interprovinciale Veneto – Società Cooperativa in sintesi Crediveneto Credito Cooperativo**

contro [REDACTED]

Importo capitale €.63.000,00 – importo ipoteca €.95.000,00 – durata anni 20

Atto Notaio Piro Ludovica di Montagnana, rep.n.1647/1028 del 09/10/2012

Gravante sull'immobile ubicato in Montagnana, censito al C.F. fg.31, particella 572 sub.2 e sub.3

Ipoteca giudiziale attiva

Iscrizione del 18/12/2020 - Registro Particolare 766 Registro Generale 5984

derivante da decreto ingiuntivo

a favore di **Intesa Sanpaolo SpA**

contro [REDACTED]

Importo capitale €.77.937,90 – importo ipoteca €.97.000,00

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rovigo in data 30/04/2020 rep.1474/2020

Formalità iscritta sugli immobili oggetto di pignoramento ubicati in Comune di Montagnana (Pd)

2.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento

Trascrizione del 29/05/2018 - Registro Particolare 1939 Registro Generale 2955

derivante da verbale pignoramento immobili

a favore di **Cassa di Risparmio del Veneto SpA**

contro [REDACTED]

atto dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data del 26/04/2018 - repertorio.n.1278/2018



La formalità è stata trascritta sull'immobile ubicato in Montagnana, censito al C.F. fg.31, particella 572 sub.2

Pignoramento

Trascrizione del 06/05/2021 - Registro Particolare 1725 Registro Generale 2371

derivante da verbale pignoramento immobili

a favore di **Intesa Sanpaolo SpA**

contro [REDACTED]

atto dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data del 08/04/2021 - repertorio.n.642/2021

La formalità è stata trascritta sugli immobili oggetto della presente

2.2.3 Altre trascrizioni: non ricorre il caso

2.2.4 aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nelle date 20.05.2022 – 13.10.2022 – 14.10.2022 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Este e nelle date 29.12.2021 – 04.01.2022 – 19.05.2022 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rovigo - Territorio – Servizi Catastali è stato effettuato l'aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti, riferito alle date suindicate.

A carico della ditta esecutata non sono emerse nuove formalità oltre a quelle sopra evidenziate, né variazioni catastali dei beni pignorati.

2.3 Misure Penali: non conosciute

3.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ---

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ---

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: ---

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

4.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (all.n.2)

In premessa si precisa che sul bene pignorato non risultano esservi vincoli di diritto pubblico, se non quelli derivanti dal P.R.G. vigente e nemmeno diritti reali di godimento a favore di terzi.

Ricorre il caso della vendita in più lotti.

Particelle C.T. nn.355-573-571-569 – C.F.n.572 subb.2-3

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
proprietario dal 19.12.1991 (ante ventennio) ad oggi.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio G.Antoniazzi di Montagnana in data 19.12.1991 rep.n. 19033, trascritto ad Este il 08.01.1992, ai nn. R.G.157 – R.P.142.

Con il presente atto, l'esecutata acquisisce la quota indivisa di 143/144 della piena proprietà

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
proprietario dal 02.11.1987 (ante ventennio) ad oggi.

In forza di dichiarazione di successione, in morte di [REDACTED] certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Este registrato il 25.08.1988 den.n.24 vol.399, trascritto ad Este il 22.09.1988 ai nn. R.G.3908 – R.P.3054

Con la presente successione, l'esecutata acquisisce la quota indivisa di 1/144 della piena proprietà.

Come si legge nella certificazione notarile, non risulta esservi accettazione espressa/tacita relativa a detta successione.

Particella C.T. n.430

Titolare/Proprietario:



proprietario dal 19.12.1991 (ante ventennio) ad oggi.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio G.Antoniuzzi di Montagnana in data 19.12.1991 rep.n. 19033, trascritto ad Este il 08.01.1992, ai nn. R.G.157 – R.P.142.

Con il presente atto, l'esecutata acquisisce la quota indivisa di 1/1 della piena proprietà

Particella C.T. n.23

Titolare/Proprietario:

proprietario dal 15.05.1990 (ante ventennio) ad oggi.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio G.Antoniuzzi di Montagnana in data 15.05.1990 rep.n. 16408, trascritto ad Este il 01.06.1990, ai nn. R.G.2289 – R.P.1728.

Con il presente atto, l'esecutata acquisisce la quota indivisa di 1/1 della piena proprietà

Particelle C.F.n.21 subb.5-8

Titolare/Proprietario:

proprietario dal 09.04.1990 (ante ventennio) ad oggi.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio G.Antoniuzzi di Montagnana in data 09.04.1990 rep.n. 16139, trascritto ad Este il 26.04.1990, ai nn. R.G.1786 – R.P.1366.

Con il presente atto, l'esecutata acquisisce la quota indivisa di 1/1 della piena proprietà

5. INFORMAZIONI RELATIVE AL CRITERIO DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI ED AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

5.1 Informazioni in merito al criterio di valutazione

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione - 2011), Capitolo 19, indica che «il valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie commerciale computata possa essere rideterminabile mediante l'adozione di differenti criteri quali, ad esempio, il *Sistema Italiano di Misurazione – SIM*, l'Allegato C del d.P.R. 23.3.1998 n. 138, oppure la Norma Uni 10750.

Nel caso in oggetto, per la determinazione della consistenza, si è fatto riferimento al Sistema Italiano di Misurazione.

I criteri di determinazione della superficie sono i seguenti:

- a) l'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.
- b) il dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:
 - terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
 - balconi (con vista), 30%;
 - lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
 - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
 - verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.
 - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.
 - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimessa/garage, 50%;
- posto auto coperto, 30%;

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinentziali sono previsti i seguenti criteri:



- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

5.2 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Tipo di consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

6.1 Criterio di stima:

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

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 vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

➤ più probabile valore di mercato

Secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di TecnoBorsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:



"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."
 Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

➤ più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Più probabile Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Valore di mercato Per i fabbricati [lotti 1 e 2] - Stima Costo di costruzione deprezzato

Descrizione

Il costo di ricostruzione deprezzato (depreciated replacement cost), secondo gli IVS e gli EVS, è inteso come la stima del valore di mercato del terreno nel suo uso corrente e del costo lordo di sostituzione (o riproduzione, o ricostruzione) dell'opera o della costruzione sovrastante, che presenta la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità ottimale alla data di stima. Il costo di ricostruzione deprezzato è considerato un procedimento di stima accettabile per giungere ad un sostituto del valore di mercato per gli immobili ubicati in mercati limitati, per i quali non si dispone di dati di confronto.

Quanto al deprezzamento, è solo il caso di evidenziare che gli edifici e i fabbricati in genere sono soggetti a un processo di deprezzamento, ossia a un processo di progressiva perdita del loro valore economico in termini reali, dovuta a:

- deterioramento fisico, derivante dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'edificio con il trascorrere del tempo e da cause accidentali;
- obsolescenza funzionale legata alla tipologia ed agli standard costruttivi dell'edificio, non più idonei alle esigenze dei fruitori ed agli interventi che richiedono addizioni il cui valore è rappresentato dal costo dell'addizione;
- obsolescenza esterna o economica, relativa alle condizioni esterne al fabbricato ed ai cambiamenti sfavorevoli nell'ambiente economico e nella legislazione.

Trattandosi di valore a costo di costruzione vetustato, le detrazioni considerate, perché non rientranti nel concetto di ordinarità, sono rappresentate dal deterioramento fisico, che prevede un deprezzamento progressivo differenziato per i costi edili e per quelli impiantistici ordinari (linee guida IVS ed EVS), poiché caratteristiche con vite utili diverse tra loro (come indicate nel tabulato di valutazione).

Il metodo del costo è anche impiegato per stimare il valore di mercato di una costruzione quando gli altri immobili dello stesso segmento di mercato non sono scambiati frequentemente. Le indicazioni riguardanti i costi per acquisire e riportare a nuovo un edificio esistente o il costo deprezzato, pertanto, sono i migliori riferimenti per formulare un'opinione sul valore di mercato.

Per la determinazione del costo di costruzione, è stato utilizzato l'applicativo web "CRESME", messo a disposizione nel sito della Cassa Italiana Previdenza e Assistenza Geometri.



L'applicativo permette di definire i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia, calcolando il costo medio di costruzione suddiviso tra edilizia, strutture ed impianti.

Il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico, che lo deriva dal costo di costruzione base del modello teorico, moltiplicato per tutti i fattori correttivi endogeni ed esogeni.

I fattori correttivi sono:

- endogeni - riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di eventuali volumi interrati), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico);

- esogeni - riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera edilizia, zona climatica in cui ricade il comune, livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione).

Per la metodologia seguita nella stima si rimanda alla tabella di valutazione allegata.

Valore di mercato **Per il terreno agricolo - Analisi di regressione semplice**

Descrizione

Detta procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (*mass appraisal*) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro.

Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione.

La funzione interpolante dell'analisi di regressione è la seguente: $\hat{y}_0 = b_1 \cdot x_0 + b_0$

dove:

\hat{y}_0 = corrisponde all'incognita : il valore di mercato del bene trasformato

b_1 = indica il prezzo marginale della superficie commerciale

x_0 = indica la superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione

b_0 = indica la media pesata tra differenza del valore complessivo del campione dei dati rilevati ed il prodotto tra il prezzo marginale e la somma delle superfici commerciali rilevate.

Nella pratica valutativa dell'analisi di regressione, la formazione del gruppo di dati osservati (detto campione estimativo) è legata alla necessità di acquisire un insieme sufficientemente numeroso di beni simili a quello oggetto di stima (nel caso in esame sono stati assunti n.9 immobili simili ubicati, data l'omogeneità del mercato immobiliare, anche in Comuni limitrofi, reperendoli da siti web specifici del settore).

Il campione dei dati immobiliari reperiti sono offerte in vendita di terreni agricoli.

Valore di mercato **Per capannone abusivo e non sanabile [fabbricato C Lotto 2] – Valore d'uso**

Descrizione

Il valore d'uso è il valore attuale netto del più probabile valore del flusso finanziario futuro di un determinato bene calcolato alla data della stima, dove le poste attive e passive del flusso di cassa rappresentano l'uso continuativo del bene e la sua alienazione al termine dell'utilizzo. (*Manuale delle stime immobiliari – Marco Simonotti*)

Questo valore si incentra sul valore che l'immobile apporta all'impresa di cui fa parte, a prescindere dal più conveniente e miglior uso (HBU) e dalla somma di denaro che si potrebbe ricavare dalla vendita. (*La valutazione immobiliare – Geoval*)

Nota – nel caso in esame l'alienazione al termine dell'utilizzo può essere intesa come la possibile rimessa in pristino del fabbricato

Quanto sopra, poiché per il fabbricato C del lotto n.2 è stata identificata una grave irregolarità urbanistica ed edilizia (fabbricato eseguito in assenza di formale titolo edilizio e non sanabile) che, non essendo risolvibile allo stato attuale, condiziona il metodo della sua valutazione.

Nel caso in esame, in cui l'immobile non è sanabile, il bene viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi, il cui costo è decurtato dal prezzo di stima.

Più probabile Valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Descrizione

Il valore considera le circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o è impedito il compimento di un appropriato periodo di marketing. In queste circostanze il prezzo concordato dipende anche dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un adeguato marketing. Il valore di vendita forzata non può essere considerato una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo lo scambio (*Valutazione immobiliare standard – Marco Simonotti*)



Il probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, deriva dalla detrazione, dal valore di mercato determinato in conformità con gli standard internazionali, di tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura. Questo valore deve essere temporalmente individuato perché la determinazione del valore di mercato è riferita al momento nel quale è effettuata la valutazione.

Highest and best use

Ai fini della determinazione del valore di mercato, il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso o quello più probabile (*HBU – highest and best use*)

L' *highest and best use*, ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile.

L'UBU è, pertanto, la destinazione maggiormente redditizia e si riferisce ad utilizzazioni fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico), legalmente consentite (vincolo giuridico), finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio) ed economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico). Dalle verifiche eseguite la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di stima è quella attuale (fabbricato residenziale), poiché si prevede che il valore di mercato con la destinazione attuale sia quello maggiore tra i possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

6.2 Fonti di informazione:

I dati impiegati dall'analisi del MCA, derivano da una indagine di mercato condotta dal valutatore, dalle conoscenze personali dello stesso e dalle verifiche effettuate presso L'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rovigo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

I testi bibliografici di riferimento per le consultazioni sono:

- Manuale delle stime immobiliari – prof.Marco Simonotti
- Prontuario delle stime immobiliari – prof.Marco Simonotti
- Codice delle valutazioni immobiliari – Tecnoborsa
- International Valuation Standards – ottava edizione 2007
- Direttive ABI 2015



INDICAZIONI PER OGNI SINGOLO LOTTO

LOTTO N.1

Beni in **Montagnana (Padova)**

Via Luppia Alberi n.117

Porzione di fabbricato bifamiliare**A. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 diritto piena proprietà**Identificato al Catasto Fabbricati: (all.nn.3-4-5)**

Comune di Montagnana

Intestazione:

Proprietà per 1/1

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consist.	Superf.catastale mq.	Rendita €.	Indirizzo
31	21	5	A2	1	9,5 v.	201	760,48	Via Luppia Alberi n.5 P.T1
31	21	8	C6	2	74 m ²	74	114,65	Via Luppia Alberi P.T

Con utilità comuni così censite:

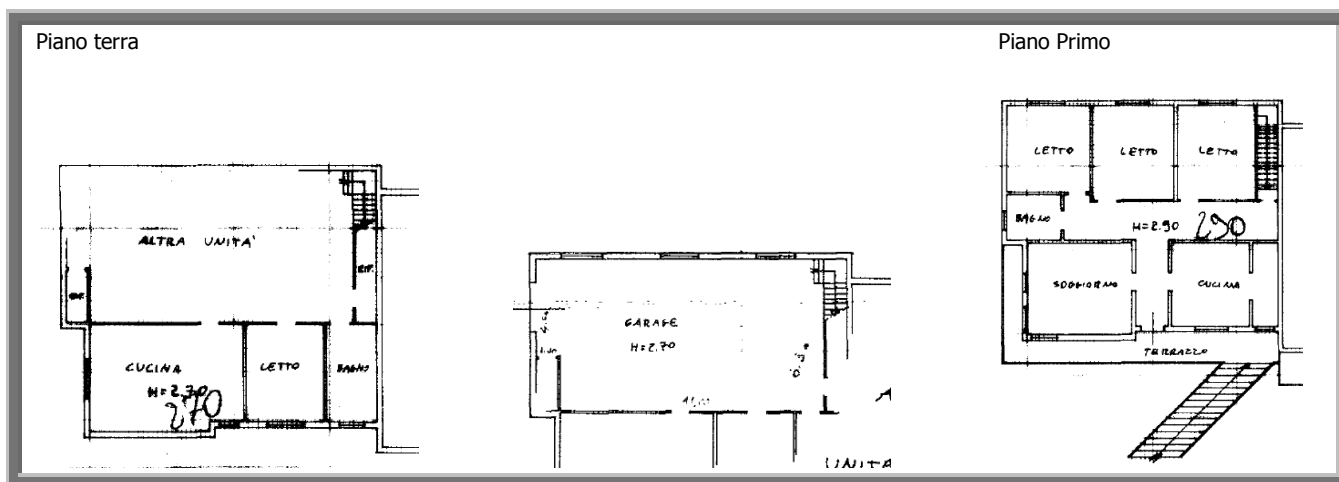
Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria					
31	21	9	BCNC			Ai subb.5 e 8		

Note

Quanto sopra derivante da:

- *variazione identificativi per allineamento mappe del 06/03/2009 pratica n. pd0072985 in atti dal 06/03/2009 (n. 9762.1/2009) - **annotazioni:** costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 31 pla 22 sub 5 per allineamento mappe*
- *variazione identificativi per allineamento mappe del 06/03/2009 pratica n. pd0072985 in atti dal 06/03/2009 (n. 9763.1/2009) **annotazioni:** costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 31 pla 22 sub 8 per allineamento mappe*





All'immobile competono diritti pro-quota proporzionale sull'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato condominiale:

Identificato al Catasto Terreni:

Comune di Montagnana

Part.1 - Aree di enti urbani e promiscui

Foglio	Mappale	Qualità	Cl.	Superficie ha	R.D. €.	R.A. €.
31	21	E.U.	--	00.31.87	--	--

Note

Quanto sopra derivante da

- tipo mappale del 24/02/2012 Pratica n. PD0054970 in atti dal 24/02/2012 presentato il 24/02/2012 per ampliamento (n. 54970.1/2012)
- tipo mappale del 15/09/2004 Pratica n. PD0171254 in atti dal 15/09/2004 (n. 171254.1/2004)
- tipo mappale del 17/10/2001 Pratica n. 26494 in atti dal 17/10/2001 (n. 13179.1/2001)
- tipo mappale del 05/05/1998 in atti dal 14/10/1998 (n. 27933.516/1986)
- variazione del 31/05/1980 in atti dal 31/05/1980 (n. 34)
- impianto meccanografico del 01/03/1971

Confini

Per l'intera area, come desumibile dall'estratto di mappa:

N – Via Luppia Alberi

E – mapp.572

S - mapp.429,530

O - mapp.19

Conformità catastale:

La planimetria catastale **non è allineata** con lo stato di fatto del bene,

La visura catastale da sistema SISTER dell'Agenzia del Territorio è corrispondente alla descrizione contenuta nella titolarità del bene

Nel corso del sopralluogo sono state evidenziate altezze utili interne al P.T. di ml.2,72 anziché ml.2,70 ed al P.1 di ml.2,93 anziché ml.ml.2,90.

Oltre a ciò, l'ampio vano ancora identificato al C.F. come locale garage, allo stato attuale è stato trasformato in vano abitabile (taverna). Per tale incongruenza, a seguito della regolarizzazione del cambio di destinazione d'uso come in seguito riportato, si renderà necessario procedere all'aggiornamento del classamento di entrambe le unità immobiliari in oggetto, con il rifacimento della planimetria catastale.

Per tale operazione sono stati quantificati costi indicativi pari ad €.1.000,00, detratti dal probabile valore di mercato stimato.

Per quanto sopra **non si dichiara la conformità catastale**

Si precisa, infine, che eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'area, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere nel caso verificate/rettificate a cura dell'eventuale

aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari confinanti.

Alla data del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** l'immobile risultava censito con la medesima identificazione attuale, sia al C.T. che al C.F.

Dagli accertamenti eseguiti, si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene acquisito dalla presente procedura esecutiva, con le risultanze catastali, del servizio di pubblicità immobiliare e dello stato di fatto, per ciò che riguarda la toponomastica la destinazione d'uso, l'individuazione e la consistenza catastale.

B. STATO DI POSSESSO: (all.n.6)

Alla data del sopralluogo (31.03.2022), il bene risultava essere utilizzato dall'esecutata e dal suo nucleo familiare.

C. PRATICHE EDILIZIE: (all.n.7)

Numero pratica: P.G.n.9253/1970

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Licenza edilizia
 Per lavori: costruzione di un fabbricato da adibire a laboratorio e sovrastante abitazione
 Presentazione in data: 18.11.1970 al n. di prot. 9253
 Rilascio in data: 23.12.1970
 Abitabilità: domanda presentata in data 04.01.1978
 rilasciato permesso di abitabilità n.810 del 10.02.1978

Numero pratica: Condono n.1845/85

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Domanda di condono edilizio ex L.n.47/85
 Per lavori: cambio d'uso da artigianale a residenziale
 Presentazione in data: 01.04.1986 al n. di prot. 5041/86
 Rilascio in data: pratica mai definita
 Abitabilità: ---

C.1 Conformità edilizia:

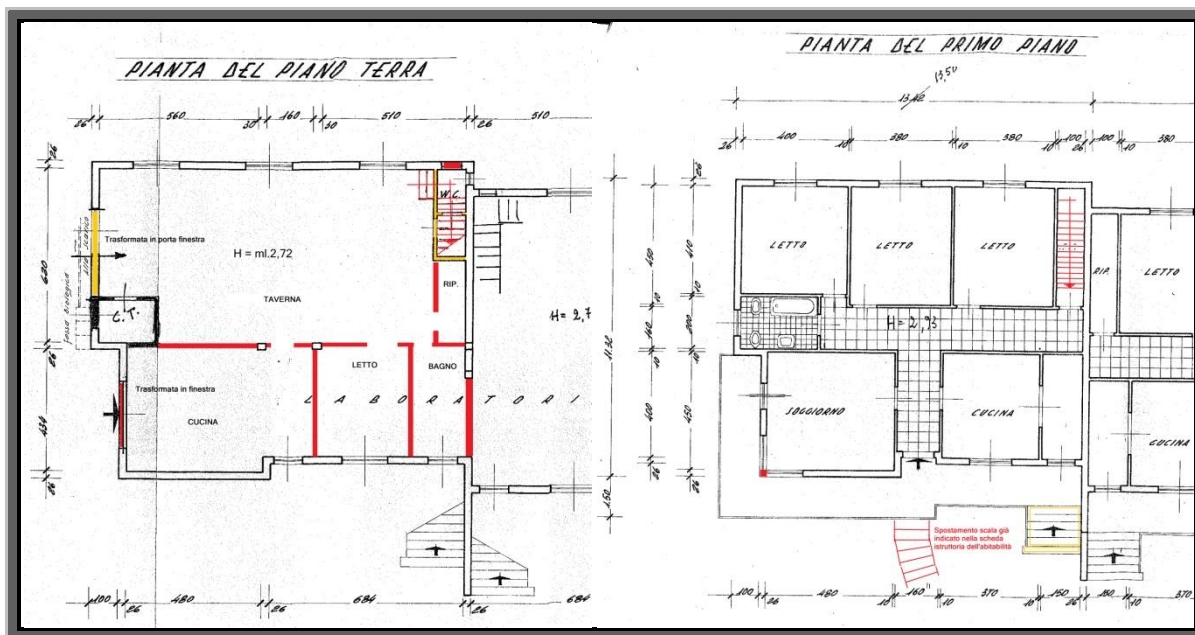
Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.del Comune di Montagnana è emerso quanto segue:

- l'intero fabbricato risulta essere stato autorizzato con licenza edilizia prot.n.9253 del 23.12.1970, rilasciata ai [REDACTED] Il progetto prevedeva la costruzione di un laboratorio artigianale al piano seminterrato e di due appartamenti al piano rialzato.
- in data 10.02.1978 è stato rilasciato il permesso di abitabilità n.810, riguardante l'intero fabbricato, nella cui scheda istruttoria si legge che l'edificio è stato costruito "in conformità al progetto approvato con esclusione di alcune piccole varianti come le esterne e lo spostamento di alcune finestre";
- da una verifica dei dati dimensionali indicati nel progetto approvato e considerando solo la porzione di proprietà [REDACTED] si ricava che il laboratorio risultava avere superficie utile interna di mq.125,57 circa, la centrale termica mq.3,00 circa ed il locale w.c. mq.3,10 circa;
- in data 01.04.1986 prot.n.5041/86, condono n.1845/85, è stata depositata, da [REDACTED] domanda di condono edilizio ai sensi della L.n.47/85, composta dei soli modd.47/85-R e 47/85-B, con la quale è stata richiesta la sanatoria per opere che hanno determinato il mutamento della destinazione d'uso di mq.48,56; altra documentazione non è stata allegata alla domanda di condono;
- con comunicazione del 21.09.1996, l'Ufficio incaricato all'istruttoria del condono edilizio, ha invitato l'allora richiedente a corrispondere l'importo degli oneri concessori, ad integrare l'ammontare dell'oblazione e ad integrare la documentazione con la ricevuta del versamento oneri, ricevuta conguaglio oblazione, rilievo grafico dell'opera abusiva, rilievo fotografico, prova dell'avvenuto accatastamento, certificazione di idoneità statica, marca da bollo e diritti di segreteria. Ciò al fine di definire la posizione (si presume con il rilascio della concessione in sanatoria);
- a tale richiesta, verosimilmente non deve essere seguito alcun riscontro da parte del richiedente, poiché all'interno della posizione del condono edilizio non è stata reperita la concessione edilizia in sanatoria.

Dal rilievo eseguito in data 31.03.2022, è stata rilevata una situazione pressoché identica alla rappresentazione grafica riportata nella planimetria catastale (riproducente lo stato di fatto) e riscontrato che:



- ▶ al piano primo (h=ml.2,93 circa) nessuna rilevante difformità, eccetto l'eliminazione del ripostiglio ove ora è ubicata la rampa di scale di collegamento con il piano sottostante;
- ▶ al piano terra (h=ml.2,72 circa)
 1. la finestra a fianco del locale C.T. è stata trasformata in porta finestra ed è stata chiusa la finestra sull'attuale vano scala per il piano superiore;
 2. il garage (indicato sulla planimetria catastale) è stato trasformato in locale "taverna";
 3. l'altra porzione di ex laboratorio è stata suddivisa con partizioni interne in cucina, letto, bagno;
 4. è stato rimosso il locale w.c. originario, posizionando al suo posto il vano scala per il piano superiore; vano scala racchiuso da tamponamento in laterizio con il ricavo di un locale ripostiglio.



In data 30.06.2022, con mail inviata all'U.T. del Comune di Montagnana, sono state richieste informazioni utili in merito alla possibile regolarizzazione delle difformità riscontrate e precisamente: **(all.n.8)**

- A. con riferimento al rilascio del certificato di abitabilità ed alla nota riportata sulla relativa scheda istruttoria che riporta che il fabbricato è stato realizzato "in conformità al progetto approvato con esclusione di alcune piccole varianti come le scale esterne e lo spostamento di alcune finestre", se dovevano ritenersi legittimi lo spostamento della scala esterna e di alcune finestre;
- B. con riferimento alla domanda di condono in data 01.04.1986 prot.n.5041/86, condono n.1845/85, ed alla comunicazione di codesto spettabile ufficio del 21.09.1996, con la quale si chiedeva l'integrazione dell'oblazione pari a £.650.800, oltre a quella già versata di £.388.500 per un totale di £.1.039.300, se tale richiesta era riferita al mutamento di destinazione d'uso dell'intero piano terra e se la definizione del condono edilizio era ancora possibile, con integrazione dell'oblazione e degli interessi maturati ed in caso affermativo la quantificazione delle spese (integrazione oblazione, interessi, oneri di urbanizzazione), nonché indicazione della documentazione necessaria;
- C. con riferimento alle difformità riscontrate (eliminazione del ripostiglio con ubicazione della rampa di scale al piano primo e modifiche forometriche, trasformazione del garage in taverna, suddivisione interna con ricavo di locali cucina, letto e bagno, rimozione del w.c.originario per lasciar posto al vano scala al piano terra), se fosse stata possibile la loro regolarizzazione (ammesso il rispetto dei rapporti aero-illuminanti) con accertamento di conformità, quantificandone i costi per sanzione, diritti di segreteria ed oneri.

Con incontro tenuto con il Responsabile dell'U.T. del Comune di Montagnana in data 06.10.2022, i tre quesiti hanno ricevuto, sebbene solo verbalmente, parere positivo. In tale contesto sono stati anche quantificati indicativamente, ma non esaustivamente, i costi necessari per le regolarizzazioni.

Nel merito:

- le varianti relative alle scale esterne ed allo spostamento di alcune finestre, sono da ritenersi legittimate con il rilascio del certificato di abitabilità;
- la pratica di condono edilizio appare ancora definibile, previo versamento di:

- ▶ integrazione dell'importo dell'oblazione rivalutata alla data attuale oltre interessi (all'epoca £.650.800), pari ad €.754,93;
- l'accertamento di conformità ai sensi del D.P.R.n.380/01 per le modifiche interne e forometriche appare perseguibile. I relativi costi sono stati così quantificati:
 - ▶ sanzione prevista dal D.P.R.n.380/01 €.516,00, diritti di segreteria €.40,00.

Sommando a tali costi le spese tecniche comprensive di accessorie di legge (quantificate indicativamente in €.3.000,00), si ottiene un costo complessivo di regolarizzazione pari ad €.7.927,58, che è stato detratto dal probabile valore di mercato stimato.

N.B.

Si precisa che gli importi sopra evidenziati, in quanto indicativi, ma non esaustivi, potranno essere soggetti ad eventuali rettifiche e/o conguagli (sia in più sia in meno) nel caso di diverse indicazioni da parte dell'Ufficio Tecnico competente.

Non escludendo la possibilità di eventuali diverse interpretazioni da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale al momento dell'effettiva definizione delle difformità o dovute all'entrata in vigore di nuove e/o diverse normative, lo scrivente non assume alcuna responsabilità in merito alla regolarizzazione delle opere nei termini sopra descritti.

Sarà cura dell'eventuale aggiudicatario, effettuare una verifica preventiva presso l'U.T. Comunale competente.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

C.2 Conformità urbanistica: (all.n.9)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
Zona omogenea:	zona classificata "zona CRA.b – nucleo residenziale in ambito agricolo – tipo B".

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

D. DECRIZIONE ANALITICA DEL BENE (all.n.10)

Porzione di fabbricato bifamiliare [fabbricato A]

Trattasi di porzione di fabbricato bifamiliare, elevato su due piani fuori terra, con sottostante e circostante area di pertinenza.

Struttura

Il fabbricato ha struttura portante di fondazione e struttura in elevazione (travi e pilastri) in c.a., muratura portante e di tamponamento in laterizio, solai di piano e della copertura in latero cemento.

Finiture esterne ed interne del condominio

Esternamente il fabbricato ha pareti finite ad intonaco tintegeggiato, canali di gronda e tubi pluviali in lamierino di zincato successivamente verniciato, davanzali di finestre in materiale lapideo, manto di copertura con tegole di laterizio.

Tutte le finiture presentano stato di conservazione e manutenzione sufficiente.

Consistenza immobiliare

La porzione di fabbricato in oggetto è composto al piano terra da: taverna, locale caldaia, scale di accesso al piano superiore, ripostiglio, bagno, letto e cucina, mentre al piano primo da: corridoio centrale su cui confluisce la rampa di scale interne, scale esterne con terrazzo di arrivo al piano delle stesse, ingresso, soggiorno, cucina con retro cucina, tre letto e bagno.

Finiture interne dell'appartamento

L'unità immobiliare ha pavimenti di entrambi i piani parte in monocottura e parte in ceramica tipica dell'epoca in cui è stato costruito l'immobile; pareti e soffitti con finitura ad intonaco successivamente tintegeggiato; bagno dotato dei normali accessori d'uso; porte interne in legno, infissi di finestre in legno con vetro, avvolgibili in pvc e doppio serramento esterno in alluminio anodizzato.

Le finiture presentano buono stato di conservazione e manutenzione.

Impianti dell'appartamento

Impianto di riscaldamento autonomo, dotato di termosifoni in acciaio, alimentati da caldaia funzionante a gas metano di rete; impianto idrico allacciato alla rete pubblica, impianto sanitario funzionante collegato alla rete fognaria per la quale non è stato possibile definirne la tipologia; impianto elettrico, munito di sufficienti punti luce e prese.



Per gli impianti (da verificare) non sono stati né reperiti, né consegnati i certificati di conformità ai sensi della L.n.46/90.

Non è stato reperito e nemmeno consegnato l'attestato di prestazione energetica.

Esistono gli allacciamenti ai servizi di rete per quanto riguarda acqua potabile, energia elettrica, gas metano di rete.

DESCRIZIONE DELL'AREA DI PERTINENZA

L'area scoperta di pertinenza, accessibile attraverso il transito sull'adiacente mappale 572, è sistemata in parte a spazi carrai e camminamenti pedonali e parte a giardino piantumato.

L'area ha sviluppo planimetrico abbastanza regolare, fabbricato in posizione decentrata rispetto allo sviluppo stesso, giacitura pianeggiante e piano di campagna a livello più basso rispetto alla sede stradale di Via Luppia Alberi.

L'area è delimitata da termini certi lungo tutti i confini.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale
Abitazione	superf. esterna lorda	290,28	1,00	290,28
Balcone	superf. esterna lorda	28,47	0,30	8,54
		318,75		298,82

E. VALUTAZIONE CORPI

Stima a costo di ricostruzione vetustato (per il procedimento di stima si veda l'allegato n.11) *(all.n.11)*

Destinazione	Superficie commerciale			Valore di mercato €.
Abitazione	290,28			
Balcone	8,54			
	298,82			
Valore di mercato €.				162.870,00

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%) € 24.430,50
- Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale comprese di spese tecniche: € 8.927,58

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 129.511,92

Prezzo base d'asta arrotondato per difetto € 129.500,00



Allegati

- 01) visure Ufficio Servizio Pubblicità Immobiliare di Este
- 02) titoli di provenienza
- 03) estratto di mappa
- 04) visure Catasto Terreni e Catasto Fabbricati
- 05) planimetrie catastali
- 06) dichiarazione Ufficio del Registro di Este
- 07) titoli edilizi
- 08) richiesta parere all'Ufficio Tecnico del Comune di Montagnana
- 09) stralcio P.I.
- 10) documentazione fotografica
- 11) tabulato di valutazione Lotto n.1 – stima a costo di costruzione vetustato
- 12) tabulato di valutazione Lotto n.2 – stima a costo di costruzione fabbricati
- 13) tabulato di valutazione Lotto n.2 – analisi regressione semplice terreno agricolo
- 14) tabulato di valutazione Lotto n.2 – valore d'uso fabbricato abusivo e non sanabile

Rovigo 18.10.2022

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Chiarelli

