

**TRIBUNALE DI ROVIGO**  
**SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. Dott. MARCO PESOLI**

\*\*\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 70-2023**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da**

**Stimatore: arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO**



**Beni immobili pignorati (lotto unico):**

**Comune di CASALE DI SCODOSIA (PD) via Roma, 481/B**

**Diritto venduto**

**Unità Negoziale n. 1:**

**Quota di piena proprietà pari a 1/1**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENI IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

In base all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del pignoramento, i beni immobiliari oggetto dell'esecuzione sono identificati nel modo seguente:

**Unità Negoziale n. 1:**

**Quota di piena proprietà pari a 1/1 di**

**Unità Negoziale n. 1:**

**Comune di Casale di Scodosia (PD)**

**Catasto Fabbricati: Foglio n. 5, part 1492, Cat. A/4, consistenza 5 vani**

**Catasto Terreni: Foglio n. 5, part. n. 285 Terreno 64 ca**

**Catasto Terreni: Foglio n. 5, part. n. 284 Terreno 76 ca**

**Catasto Terreni: Foglio n. 5, part. n. 624 Terreno 01 are 60 ca**

Per lo scrivente stimatore, la certificazione notarile, risulta completa.

Inoltre lo scrivente stimatore precisa che; dalla relazione notarile si specifica che non vi è continuità delle trascrizioni per i precedenti proprietari dell'immobile pignorato, in quanto, **NON** è stata trascritta l'accettazione di eredità per denunciata successione di [redacted], deceduto il 19.12.1990.

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da una porzione di fabbricato, e da tre particelle di terreno che come scritto nell'atto di provenienza, sono adibite a giardino, il tutto sito nel Comune di Casale di Scodosia (PD) in via Roma, 481/B.

Nell'atto di provenienza si specifica inoltre che;

“oggetto della vendita sono anche le parti comuni del fabbricato, ivi compresa l'area attigua coperta e scoperta, il tetto i muri condominiali il tutto ex art. 1117 c.c.”.



Ed inoltre l'art. 4 dell'atto di provenienza, si specifica anche che; "la vendita viene fatta e accettata con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessioni, usi e diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile in oggetto si trova come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, nulla escluso od eccettuato".

L'unità immobiliare, si sviluppa su 2 livelli, piano terra e primo, con piccolo scoperto privato, che però è promiscuo, in quanto su di esso, vi è il passaggio di terzi, ed inoltre sullo scoperto privato della casa, vi sono viste ed accessi appartenenti a dei manufatti di terzi, i quali, sono direttamente prospicienti sul terreno della casa oggetto di pignoramento.

Nel retro della casa e leggermente staccata da essa, passando attraverso particelle di terreno di terzi, si raggiungono le altre tre piccole particelle di terreno, oggetto del compendio immobiliari pignorato (part. n. 285, n. 284 e n. 624).

Su una di esse, è presente un piccolo manufatto in lamiera ad uso cantina-garage-ripostiglio, in lamiera, non presente né nelle planimetrie catastali né nell'estratto di mappa e né dalle pratiche edilizie presenti in Comune di Casale di Scodosia.

Il bene immobile pignorato, ha accesso pedonale e carraio dalla strada pubblica via Roma attraverso una corte comune con altre unità immobiliari.

Sulla propria area scoperta, sono presenti diverse promiscuità di passaggio di terzi, i quali passano attraverso lo scoperto dell'immobile pignorato, per raggiungere altri terreni o fabbricati posti nel retro della casa.

Infine, per accedere alle tre particelle di terreno poste nel retro della casa, (n. 285, n. 284, n. 624) è necessario passare attraverso particelle di terreno di terzi.

Lo scrivente stimatore, descrive l'immobile in base allo stato attuale, riscontrato durante il suo sopralluogo.

La casa in oggetto risulta composta da;

- piano terra, con ingresso, soggiorno-cucina tutto in unica grande stanza,
- piano primo; attraverso le scale poste nel soggiorno, si sale al piano primo, dove si trovano 2 camere, ed un servizio finestrato. Inoltre si ha un poggiolo.

Infine sul retro della casa ma staccato da essa, vi è un piccolo manufatto in lamiera, adibito a cantina-ripostiglio-garage.



L'abitazione tra piano terra e primo, ha una superficie totale comprensiva delle murature perimetrali di circa 100.20 mq.

L'altezza dei locali interni, al piano terra varia da H= 2.71 ai 2.72 mt, mentre al piano primo è H=2.70 mt.

**Durante il sopralluogo lo scrivente stimatore, ha rilevato che il compendio immobiliare, aveva le seguenti criticità:**

A-l'immobile non era occupato, ma dava l'idea che vi fossero in corso dei lavori di ristrutturazione,

B-mancavano alcuni elementi dei serramenti esterni, quali cassonetti degli avvolgibili,

C-vi era la presenza di fili elettrici fuori dal muro,

D-a causa della conformazione geometrica delle scale interne, il passaggio tra piano terra e piano primo, risulta non comodo,

E-l'immobile pignorato, NON ha uno scoperto esclusivo e recintato, ma su detta area, vi sono numerose promiscuità di passaggio di terzi.

Inoltre sullo scoperto privato, posto nel retro della casa, vi è direttamente prospiciente un manufatto di terzi, il quale ha forature e varchi che si affacciano direttamente sullo scoperto dell'immobile pignorato.

Pertanto lo scoperto sul retro, è di fatto una zona di passaggio di terzi.

F-per accedere alle piccole particelle di terreno facenti parte del compendio immobiliare pignorato, e censite con part. n. 284, 285, 624, è necessario passare attraverso particelle di terreno appartenenti a terzi,

G-inoltre le part. n. 284, 285, 624, non sono perfettamente recintate né tra di loro e neppure rispetto alle altre particelle di terzi,

H-nella particella di terreno n. 285, vi è la presenza di un manufatto in lamiera non censito,

I-Infine dall'estratto di mappa, sono visibili alcune discrepanze con lo stato dei luoghi, nello specifico;

-la sagoma della casa pignorata, rappresentata graficamente nell'estratto di mappa, non è completamente corrispondente al perimetro della sagoma sul versante Nord della casa pignorata, rilevabile dallo stato dei luoghi,

-nell'estratto di mappa, non viene rappresentato graficamente il manufatto in lamiera posto nella particella n. 285,

-nell'estratto di mappa, non viene neppure indicato, il grande manufatto di terzi, presente nel versante Nord, prospiciente allo scoperto privato della casa pignorata.



Il perito evidenzia che, in generale, la casa internamente, NON si presenta in buono stato.

In base alle coordinate catastali riportate nell'atto di pignoramento ed in base alle visure catastali i beni immobili pignorati sono di seguito censiti:

Le unità immobiliari sono censite presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Padova- Servizi Catastali, come segue:

Al Catasto Fabbricati del Comune di CASALE DI SCODOSIA (PD) (codice: B877) come di seguito:

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI |
|----|-----------------|----------------|-----------------|
| 1  |                 |                |                 |

| N. | Sez. | Foglio | Particella | Sub | Cat. | Classe | Consist | Superf.<br>Catastale                           | Rendita  |
|----|------|--------|------------|-----|------|--------|---------|------------------------------------------------|----------|
| 1  |      | 5      | 1492       |     | A/4  | 1      | 5 vani  | 113 mq, totale escluse<br>aree scoperte 102 mq | € 204,00 |

Indirizzo da catasto; Via Roma P.T-1

Le unità sopradescritte insistono in terreni accatastati come segue:

Al Catasto Terreni del Comune di CASALE DI SCODOSIA (codice: B877):

| N. | Foglio | Particella | Qualità classe | Superficie<br>Ha are ca |
|----|--------|------------|----------------|-------------------------|
| 1  | 5      | 1492       | Ente Urbano    | 00 01 56                |

Inoltre fanno parte del compendio immobiliare pignorato, in terreni accatastati come segue:

Al Catasto Terreni del Comune di CASALE DI SCODOSIA (PD) (codice: B877):

| N. | Foglio | Particella | Qualità classe | Superficie<br>Ha are ca | Deduz. | R.D.   | R.A.   |
|----|--------|------------|----------------|-------------------------|--------|--------|--------|
| 1  | 5      | 624        | Sem. Arbor. 1  | 00 01 60                | A10    | € 1.69 | € 1.07 |
| 1  | 5      | 284        | Sem. Arbor. 1  | 00 00 76                | A10    | € 0.80 | € 0.51 |
| 1  | 5      | 285        | Sem. Arbor. 1  | 00 00 64                | A10    | € 0.67 | € 0.43 |

**-Coerenze:**

**Particella n. 1492;** confina a Nord con part. 623, a Est con part. n.292 a Sud con corte part. n. 299, a Ovest con part. n. 944.

**Particella n. 624;** confina a Nord con part. 1673, a Est con part. n.294, a Sud con part. n. 284, a Ovest con part. n. 282.



**Particella n. 284;** confina a Nord con part. 624, a Est con part. n.294, a Sud con part. n. 285, a Ovest con part. n. 944.

**Particella n. 285;** confina a Nord con part. 284, a Est con part. n.294, a Sud con part. n. 623, a Ovest con part. n. 944.

(vedasi allegati n. 1-8)

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona: centrale del paese di Casale di Scodosia (PD).

Area urbanistica: centrale residenziale e commerciale.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-commerciali, e poi rurali.

Principali collegamenti pubblici: SP18, SP32, SP102, SR10.

Servizi offerti della zona: vi sono alcuni servizi facilmente raggiungibili a piedi o in bicicletta.

## **3. STATO DI POSSESSO**

Durante il sopralluogo l'immobile risultava essere NON OCCUPATO.

## **4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

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

**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

#### **4.1.1 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**

dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

#### **4.1.2 Atti di asservimento urbanistico:**

dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

### **4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.**

#### **4.2.1 Iscrizioni;**

Comune di Casale di Scodosia (PD)



Catasto Fabbricati

Foglio n. 5, part. n. 1492,

Catasto Terreni;

Foglio n. 5, part. n. 284 terreno 76 ca,

Foglio n. 5, part. n. 285 terreno 64 ca,

Foglio n. 5, part. n. 624 terreno 01 are 60 ca.

; Comune di Casale di Scodosia (PD)

Catasto Fabbricati

Foglio n. 5, part. n. 1492,

Catasto Terreni;

Foglio n. 5, part. n. 284 terreno 76 ca,

Foglio n. 5, part. n. 285 terreno 64 ca,

Foglio n. 5, part. n. 624 terreno 01 are 60 ca.

Unità Negoziale N.1; Comune di Casale di Scodosia (PD)

Catasto Terreni; Foglio n. 5 part. n. 1492, Ente Urbano 01 are 56 ca

Catasto Fabbricati

Foglio n. 5, part. n. 1492,

Catasto Terreni;

Foglio n. 5, part. n. 284 terreno 76 ca,

Foglio n. 5, part. n. 285 terreno 64 ca,

Foglio n. 5, part. n. 624 terreno 01 are 60 ca.

(vedasi allegati n. 9-17)



Lo scrivente stimatore precisa che; dalla relazione notarile si specifica che non vi è continuità delle trascrizioni per i precedenti proprietari dell'immobile pignorato, in quanto, NON è stata trascritta l'accettazione di eredità per denunciata successione di

#### **4.2.4. Altre limitazioni d'uso:**

Dalla documentazione esaminata non sono evidenti limitazioni d'uso.

Lo stimatore, precisa che come descritto ai paragrafi precedenti, vi sono numerose promiscuità.

### **4.3 Giudizio di conformità urbanistico –edilizia e catastale**

#### **4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia**

Lo stimatore, ha riscontrato che lo stato dei luoghi, sono conformi, con i progetti presenti al Comune di Casale di Scodosia, tranne per la seguente criticità;

-nella particella di terreno n. 285, vi è la presenza di un manufatto in lamiera non presenti in alcuna pratica edilizia.

Lo scrivente stimatore, rileva che il compendio immobiliare è sprovvisto di certificato di agibilità-abitabilità.

#### **4.3.2. Conformità catastale**

In base allo stato attuale e dalla verifica con le planimetrie di progetto presenti al catasto, l'immobile risulta conforme, tranne per le seguenti difformità;

-nella particella di terreno n. 285, vi è la presenza di un manufatto in lamiera non censito, e non rappresentato nell'estratto di mappa,

-infine non vi è completa corrispondenza sul versante Nord della casa pignorata, tra la sagoma rappresentata graficamente nell'estratto di mappa, e lo stato dei luoghi,

-nell'estratto di mappa, non viene indicato il grande manufatto di terzi, presente nel versante Nord e prospiciente lo scoperto privato della casa pignorata.

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

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, all'ufficio tecnico del Comune di Casale di Scodosia, non è presente il certificato di abitabilità/agibilità, pertanto il futuro aggiudicatario, dovrà sobbarcarsi, i seguenti interventi:

- la demolizione del manufatto in lamiera nel retro della casa.



-valutare e verificare il buon funzionamento di tutti gli impianti tecnologici della casa, nonché l'impianto fognario, richiedendo anche l'autorizzazione allo scarico.

Infine in un'ottica di un intervento ristrutturazione o di completamento dei lavori esistenti, il futuro aggiudicatario dovrà effettuare tutti gli interventi necessari, fino al raggiungimento del certificato di agibilità in base alle normative vigenti.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

L'attuale proprietario del compendio immobiliare pignorato è:

#### **7. PRATICHE EDILIZIE**

Per il compendio immobiliare pignorato, lo scrivente stimatore, all'ufficio tecnico del Comune di Casale di Scodosia, ha reperito la seguente documentazione delle pratiche edilizie;

-richiesta di concessione edilizia per ricostruzione di una recinzione con. 256/19 del 29.11.1990, a seguito della quale nonostante i pareri favorevoli, non è stata rilasciata alcuna concessione per mancanza di documentazione.

-concessione edilizia n. 657 rilasciata il 17.11.1980, per la ricostruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione,

-concessione edilizia in sanatoria n. 584 del 28.10.1991, per la quale vi era fatto obbligo richiedere per iscritto il rilascio del certificato di agibilità-abitabilità.

Lo stimatore precisa, che non si è reperito alcuna documentazione riguardante il certificato di agibilità/abitabilità. (si vedano allegati n. 18-20)



## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

### **Destinazione urbanistica**

Il Comune di Casale di Scodosia (PD); CERTIFICA  
che secondo il vigente Piano Regolatore Generale approvato dalla G.R.V. con deliberazione 2134 del 07/07/2000 e successiva variante approvata dalla G.R.V. con deliberazione n° 3122 del 18/10/2005, l'area censita al Catasto Terreni del Comune di Casale di Scodosia foglio n. 5 mappali 1492, 285, 284 e 624, ricade in Zona Territoriale Omogenea C1 con le prescrizioni dettate dagli artt. 7, 10, 10.1, 10.2, 10.3, 11 e 11.1 delle Norme Tecniche d'Attuazione.

Tutte le prescrizioni sopracitate sono allegate in copia Allegato "A" del Certificato di Destinazione Urbanistico.

(vedasi allegato n. 21)

### **Destinazione dell'immobile e sue caratteristiche**

Il compendio immobiliare pignorato si trova a Casale di Scodosia (PD) in via Roma, 481/B, in una zona centrale del paese.

L'unità immobiliare pignorata, ha tipologie di costruzioni dell'epoca, anche se durante il sopralluogo, dello scrivente stimatore, pareva fosse in corso una ristrutturazione interna.

I serramenti esterni sono in vetro-camera ed hanno tapparelle elettriche, ma senza cassonetti di copertura. I serramenti interni sono dell'epoca.

Tutta la pavimentazione del piano terra e primo, sono in piastrelle di epoca.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia interna, ma NON vi sono radiatori.

In bagno vi è un boiler, ed un radiatore in acciaio.

Infine, all'interno dell'immobile, mancano alcune placche degli interruttori ed alcuni fili elettrici sono fuori dal muro.

Nel complesso il compendio immobiliare pignorato, ha necessità di un radicale intervento di sistemazione interna ed esterna oltre che verificare la buona funzionalità di tutta l'impiantistica.

Infine, l'immobile è privo di certificato di agibilità-abitabilità, pertanto il futuro aggiudicatario dovrà effettuare tutti gli interventi necessari, fino al raggiungimento del certificato di agibilità in base alle normative vigenti.



## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **8.1 Criterio di stima**

Per la valutazione dell'immobile, lo scrivente stimatore, ha considerato la zona in cui è ubicata l'unità immobiliare pignorata, la sua destinazione d'uso, ma soprattutto;

- il suo stato di fatto,
- la sua poca area scoperta e la presenza di 3 particelle di terreno staccate dalla casa e adibite a giardino,
- l'insieme delle promiscuità di passaggio di terzi sopra all'area scoperta di proprietà dell'immobile pignorato,
- la necessità di passare attraverso il terreno di terzi, per accedere agli altri tre terreni adibiti a giardino facenti parte del compendio immobiliare pignorato e siti nel retro della casa,
- ed infine la mancanza di un garage.

Inoltre si è tenuto conto anche;

- dello stato di manutenzione della casa, descritto ai punti A, B, C, D,
- la necessità di demolire e smaltire e portare a discarica specializzata la copertura in lastre il manufatto non censito presente nel proprio terreno part. n. 285,
- oltre che la necessità di verifica della buona funzionalità di tutta l'impiantistica, e dei necessari interventi edilizi per ottenere il certificato di agibilità-abitabilità, considerando anche le spese per un incarico ad un tecnico professionista.

Infine lo stimatore, ha tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare.

### **8.2 Fonti di informazione**

Quotazione immobiliare della Agenzia delle Entrate di Padova per il 2° semestre 2022.

Operatori del settore immobiliare della zona e conoscenze personali.

### **8.3 Valutazione corpi**

| Ambienti                          | Superficie      | Coefficiente | Superficie Commerciale |
|-----------------------------------|-----------------|--------------|------------------------|
| Abitazione<br>Piano Terra e Primo | Circa 100.20 mq | 1,00         | 100.20 mq              |
| Poggiolo                          | Circa 3.15 mq   | 0,33         | 1.04 mq                |
| <b>Totale mq comm.</b>            |                 |              | <b>101.24 Mq</b>       |



In base alle considerazioni sopra esposte, lo stimatore determina;

-un valore a mq commerciale per l'immobile pignorato, pari a 900,00 €/mq.

Pertanto risulta che:  $101.24 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 91.116,00$

per un valore arrotondato pari a

**€ 91.000,00**

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Lo scrivente stimatore, decurta dal valore trovato, delle somme indicative e forfettarie, in quanto i costi per effettuare degli interventi edilizi, possono oscillare, dipendendo anche dai materiali, dalle tecnologie dalle scelte progettuali che si intendono adottare, oltre a considerare il continuo rincaro dei materiali e delle operazioni edili, in quest'ultimo periodo storico.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Per le criticità descritte ai punti, A, B, C, oltre a tutti gli interventi edilizi necessari fino all'ottenimento del certificato di agibilità e abitabilità lo scrivente stimatore decurta una somma indicativa pari a 20%                                                                                                                                              | -€ 18.200,00 |
| Per le criticità descritte ai punti, E, F, G, riguardanti le numerose promiscuità per passaggio di terzi sulla proprietà esclusiva, oltre alla necessità di attraversare particelle di terreno di terzi, per raggiungere le 3 particelle di terreno adibite a giardino nel retro della casa, per le quali lo scrivente stimatore decurta una somma indicativa pari a 10% | -€ 9.100,00  |
| Per le criticità descritte al punto H, riguardante la necessità di demolire e trasportare a discarica specializzata i materiali di risulta del manufatto nel retro della casa, e delimitare perfettamente i confini delle 3 particelle di terreno adibite a giardino, per le quali lo scrivente stimatore decurta una somma indicativa pari a 5%                         | -€ 4.550,00  |

Pertanto decurtando tale valore, si ottiene per il compendio immobiliare, un valore di stima pari a € 59.150,00

|                                                                                                                                                                                                                                        |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Infine al valore precedentemente trovato si applica una riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese non indicate nella presente relazione per una somma di € 59.150,00 | -€ 8.872,50 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|



### **8.5 Prezzo base d'asta del lotto unico**

Valore dell'intero compendio immobiliare pignorato al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova e giace, considerandolo libero, al momento della vendita: **€ 50.277,50**

**Valore arrotondato dell'intero compendio immobiliare, è pari a:**

**€ 50.000,00**

Documentazione inserita nel fascicolo degli allegati unito alla presente relazione:

- documentazione fotografica,
- documentazione ipotecaria aggiornata alla data del 21.09.2023
- documentazione catastale (visure catastali, estratto di mappa Catasto Terreni, planimetrie ed elaborato planimetrico Catasto fabbricati)
- documentazione urbanistica (certificato di destinazione urbanistica),

Copia della perizia, ad avvenuto deposito presso la cancelleria esecuzioni Immobiliari, sarà trasmessa all'esecutato a mezzo servizio postale ed al creditore procedente, al custode giudiziario mediante posta elettronica.

**Rovigo, il 17.10.2023**

**Lo stimatore Arch. Christian Zampollo**

