

TRIBUNALE DI ROVIGO
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. MARCO PESOLI

* * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 78-2022

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Perito stimatore: arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO

Beni immobili pignorati (lotto unico):

Comune di Este (PD) via Vallesina, 10

Diritto venduto

Unità Negoziale n. 1:

Quota di proprietà pari a 2/4 di [REDACTED]

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 proprietà pari a 2/4 di [REDACTED]

Unità Negoziale n. 1:

Comune di Este (PD)

Catasto Fabbricati: Foglio n. 17, part. n. 2293, sub. 2, cat. A/3, vani 10 P.T.-1

Graffato con Foglio n. 17, part. n. 2294

Catasto Terreni: Foglio n. 17, part. n. 2296, Terreno 54 ca

L'immobile oggetto di pignoramento, è una porzione di casa accostata su due lati, con facciata principale che corre lungo il marciapiede della strada pubblica e con facciata posteriore che dà su di un giardino esclusivo dell'immobile oggetto di perizia.

L'unità immobiliare in oggetto, è sita nel Comune di Este (PD) in via Vallesina, n. 10, all'interno di un tessuto urbanistico storico, nel centro del paese.

L'immobile si sviluppa, su 2 livelli, piano terra e piano primo, con giardino esclusivo nel retro dell'abitazione.

L'ingresso pedonale alla casa, avviene direttamente dal marciapiede della strada pubblica, mentre non vi è alcun passaggio carraio e neppure il garage.

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

L'abitazione in oggetto risulta composta da;

-piano terra; ingresso con corridoio, un ripostiglio finestrato, il soggiorno comunicante con sala pranzo, la cucina separata da cui si accede ad altri locali, quali, servizio e altra stanza definita catastalmente come cucinino,

-piano primo; vi sono 3 camere da letto, 1 bagno ed un ripostiglio finestrato.

Non vi sono poggioli o terrazzi.

In base alle planimetrie di progetto, l'abitazione tra piano terra e primo, ha una superficie totale comprensiva delle murature perimetrali di circa 215,72 mq. mentre da rilievo, l'altezza dei locali al piano terra, varia da circa H=2.60-2.61-2.69-2.74 mt e al piano primo varia da circa H= 2.99- 2.10-3.12-3.20 mt. Infine, i locali nel retro della casa, hanno copertura inclinata per una altezza media pari a circa H=2.70 mt.

Durante il sopralluogo lo scrivente stimatore, ha verificato che l'unità immobiliare in oggetto, risulta avere le seguenti criticità:

A-in molti punti della casa, al piano terra, al piano primo e sia sulla parte bassa delle murature verso il pavimento, che sui soffitti, vi sono, evidenti episodi di distacchi di intonaci, risalita di umidità, condense-muffe, pareti annerite ed in vari punti, vi sono marcate fessurazioni,

B-tutti i locali del piano terra, hanno altezza inferiore ai 3.00 mt, quali ad esempio, cucina circa H= 2,60 mt, soggiorno circa H=2,61 ed il ripostiglio circa 2,74 mt, mentre nelle planimetrie catastali viene indicato H=3.00 mt.

Al piano primo, le stanze hanno altezza variabili H=3.20-3.10-3.12-2.99 mt mentre nelle planimetrie catastali, viene indicata H= 3.00 mt.

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 Este (PD) (codice: D442) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1			Proprietà per 1/4
2			Proprietà per 2/4
3			Proprietà per 1/4

N.	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist	Superf. Catastale	Rendita
1		17	2294					Totale 216 mq	
			2293	2	A/3	1	10 vani	Totale Escl. Aree scoop.204 mq	€ 697,22

Indirizzo da catasto; Via Vallesina P.T-1

Le unità sopradescritte insistono su dei terreni accatastati come segue:

Al Catasto Terreni del Comune di Este (PD) (codice: D442):

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	17	2293	Ente Urbano	00 01 92
1	17	2294	Ente Urbano	00 00 73

Al Catasto Terreni del Comune di Este (PD) (codice: D442) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1			Proprietà per 1000/4000
2			Proprietà per 2000/4000
3			Proprietà per 1000/4000

N.	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie	Red. Dom.	Red. Agr
1		17	2296		Vigneto 1	Ha 00 are 00 ca 54	€ 0.61	€ 0.33

-Coerenze:

La part. n. 2293; a Nord confina con part. n. 2294, a Est con part. n. 3842 a Sud con strada pubblica Via Vallesina, a Ovest con part. n. 3715 e con altra unità appartenente sempre alla part. n. 2293.

La part. n. 2294; a Nord confina con part. n. 2296, a Est con part. n. 3842 a Sud con part. n. 2293 a Ovest con part. n. 3715.

La part. 2296; a Nord confina con part. n. 3529, a Est con part. n. 3842 a Sud con part. n. 2294 a Ovest con part. n. 3715.

(vedasi allegati n. 1-6)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche; l'immobile, si trova all'interno del tessuto urbanistico storico del Comune di Este (PD).

Area urbanistica: per la maggior parte residenziale

Caratteristiche zone limitrofe: per lo più residenziali e commerciali.

Principali collegamenti pubblici: SR10.

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

3. STATO DI POSSESSO

Durante il sopralluogo l'immobile risultava essere OCCUPATO, da [REDACTED]

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.

Pignoramento:

***2405-1620 del 02.05.2022**, in cui con atto giudiziario del 07.04.2022 rep. 665, atto esecutivo verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] per quota di 2/4, contro [REDACTED] per quota di proprietà di 2/4 per i seguenti immobili;

Unità Negoziale n. 1;

Comune di Este (PD)

Catasto Fabbricati; Foglio n. 17, part. n. 2293 sub2, graffato part. n. 2294

Catasto Terreni; Foglio n. 17, part. 2296

Altre trascrizioni (Certificato di Denuncia di Successione):

Trascrizione

***241-184 del 18.01.2021**, in cui con atto amministrativo del 15.01.2021 rep. 470769-88888-20 del 15.01.2021 atto per causa di morte, certificato di denunciata successione a favore di [REDACTED] per $\frac{1}{4}$ dell'unità negoziale n. 1, e per 1000/4000 dell'unità negoziale n. 2, [REDACTED] per quota $\frac{2}{4}$ dell'unità negoziale n. 1, e per quota 2000/4000 dell'unità negoziale n. 2, [REDACTED] per quota di $\frac{1}{4}$ di proprietà dell'unità negoziale n. 1 e per quota di 1000/4000 dell'unità negoziale n. 2, per i seguenti immobili:

Unità Negoziale n. 1:

Comune di Este (PD)

Catasto Fabbricati; Foglio n. 17, part. n. 2293 sub2, graffato part. n. 2294

Unità Negoziale n. 2:

Comune di Este (PD)

Catasto Terreni; Foglio n. 17, part. 2296

(vedasi allegati n. 10-20)

Lo stimatore osserva che, come già menzionato nella relazione notarile;

-dalle visure in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este (PD), a seguito della successione legittima apertasi in data [REDACTED] in morte di [REDACTED] e trascritta in data 18.01.2021 nn. 241-184, **NON risulta la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità.**

Inoltre, per completezza delle ispezioni effettuate, lo stimatore precisa che;

-dalle visure effettuate presso i Registri Immobiliari della Conservatoria di Este (PD), ponendo come dato della ricerca le particelle oggetto di pignoramento, n. 2294 e n. 2296 del Foglio n. 17, è risultato che negli anni 2000 e 2001, per tutti gli immobili attualmente oggetto di stima, è stato iscritto, un decreto ingiuntivo ed è stato trascritto, un verbale di pignoramento, entrambi, **proprio contro la** [REDACTED] per la quota di proprietà pari a $\frac{1}{1}$.

Dalle suddette iscrizione e trascrizione, sono trascorsi oltre 20 anni e per esse, non risulta alcuna cancellazione, né alcun rinnovo.

Si riportano dette note, agli allegati n. 16-19

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Lo stimatore precisa, che per il compendio immobiliare pignorato, l'esecutata, detiene la quota di proprietà pari a 2/4.

Giudizio di conformità urbanistico –edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia

In base allo stato attuale e dalla verifica con le planimetrie di progetto della Concessione in Santoria, vi sono le seguenti difformità;

-tutti i locali, del piano terra hanno altezza inferiore ai 3.00 mt, mentre quasi tutti i locali del piano primo, hanno altezze superiori ai 3.00 mt, diversamente da quanto indicato negli elaborati grafici catastali presenti nella pratica di Concessione sanatoria del 09.12.1991, in cui il piano terra ed il piano primo vengono indicati con H=3.00 mt, ed i locali oggetto della concessione in sanatoria, hanno altezza media di 2.70 mt.

4.3.2. Conformità catastale

In base allo stato attuale e dalla verifica con le planimetrie catastali, vi sono le seguenti difformità;

-tutti i locali, del piano terra hanno altezza inferiore ai 3.00 mt, mentre quasi tutti i locali del piano primo, hanno altezze superiori ai 3.00 mt, diversamente da quanto indicato negli elaborati grafici catastali presenti nella pratica di Concessione sanatoria del 09.12.1991, in cui il piano terra ed il piano primo vengono indicati con H=3.00 mt, ed i locali oggetto della concessione in sanatoria, hanno altezza media di 2.70 mt

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come già menzionato nella descrizione dell'unità immobiliare pignorata, essendo l'unità immobiliare assai datata, sia per quanto riguarda la propria struttura, che per l'impiantistica e le finiture interne ed esterne, nonché per l'incertezza sulle condizioni della copertura dell'immobile stesso, a parere dello scrivente stimatore, il futuro aggiudicatario, nel caso voglia ristrutturare l'immobile, oltre ad occuparsi, della verifica del buon funzionamento di tutta l'impiantistica, dovrà sobbarcarsi tutti gli interventi necessari alla ristrutturazione, fino anche al raggiungimento del certificato di agibilità in base alle normative vigenti, in quanto attualmente l'immobile, è privo del suddetto certificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, erano quali beni personali, della ██████████, in virtù della compravendita di cui all'atto in data 21.12.1991 rep. 42610 del notaio Mario Sacco di Este.
(all. n. 20)

Poi per effetto della successione legittima apertasi il ██████████ in morte di ██████████ (dichiarazione di successione 470469 vol. 88888 anno 2020, trascritta a Este il 18.01.2021 ai nn.241/184) la piena ed esclusiva proprietà degli immobili è stata devoluta per legge a ██████████ ██████████ per quota di 2/4, ed ai ██████████ e ██████████ ██████████ per la quota di 1/4 ciascuno, **con precisazione che non è stata trascritta l'accettazione di eredità.**

7. PRATICHE EDILIZIE

Al Comune di Este (PD), per l'immobile in oggetto, lo scrivente stimatore ha reperito solo la seguente documentazione:

-Concessione in sanatoria domanda n. 1770, prot. n. 12456, del 09.12.1991, per le opere di ristrutturazione nelle adiacenze sul retro della casa.

-attestazione dell'ufficio tecnico del Comune di Este, che per l'immobile oggetto di perizia non sono stati reperiti titoli edilizi.

Per l'immobile non vi è alcun certificato di abitabilità/agibilità.

(si vedano allegati n. 7-8)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Destinazione urbanistica

Il Comune di Este (PD) certifica che l'area censita in Catasto Terreni, Foglio 17 mappali 2293 – 2294 – 2296, ha la seguente destinazione urbanistica:

Piano degli interventi:

Foglio 17 mappali 2293 (parte) – 2294 – 2296

Verde di Pertinenza Edilizia - normato da Art. 73 PI delle Norme Tecniche Operative

Foglio 17 mappali 2293 (parte)

Tipologia edilizia A5 – Edificio storico non tipologizzato - normato da Art. 13 PI delle Norme Tecniche Operative del Centro Storico

Tipologia edilizia B/A - Edificio moderno/ contemporaneo in contesto storico - normato da Art. 14 PI delle Norme Tecniche Operative del Centro Storico

Si riportano, dalle tavole dei vincoli e prescrizioni (Tav. 01 – Vincoli e pianificazione superiore, Tav. 02 Invarianti territoriali, Tav. 03 – Fragilità del territorio, Tav. 04 – Valori e tutele), le indicazioni più significative che interessano l'area; inoltre, ai sensi dall'art dall'art. 7 comma 2 delle NTA del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) adottato con delibera dell'Autorità di Bacino Alpi Orientali n. 3 del 21/12/2021, si riportano le classi di Pericolosità e Rischio che insistono nell'area:

T01 – Vincoli

Parchi e riserve nazionali o regionali - normato da Art. n. 24 PI delle Norme Tecniche Operative

Indagine archeologica preliminare - normato da Art. n. 16 PI delle Norme Tecniche Operative

Obbligo Scavi Archeologici - normato da Art. n. 16 PI delle Norme Tecniche Operative

T02- Invarianti

Ambiti/Pertinenze di edifici storici (Parchi e giardini storici) - normato da Art. n. 42 PI delle Norme Tecniche Operative

T03 - Fragilità del Territorio

Compatibilità geologica ai fini urbanistici - Area idonea - normato da Art. n. 44 PI delle Norme Tecniche Operative

Aree di interesse storico ambientale ed artistico - normato da Art. n. 54 PI delle Norme Tecniche Operative

Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)

Pericolosità idraulica – assenza di mappatura

Rischio idraulico – assenza di mappatura

(vedasi allegato n. 9)

Destinazione dell'immobile e sue caratteristiche

L'immobile pignorato, si trova a Este (PD) in via Vallesina, n. 10, nel centro storico del paese, e la sua destinazione è residenziale.

L'unità immobiliare, è una casa accostata su due lati, con il fronte direttamente sulla strada pubblica in cui vi è l'ingresso pedonale all'abitazione e nel retro con giardino esclusivo.

L'immobile ha la tipologia costruttiva, come solai, pareti ed impiantistica assai datata.

-I serramenti esterni ed interni sono dell'epoca, con oscuri,

-i pavimenti della zona giorno e dei bagni sono in piastrelle dell'epoca, mentre la zona notte ha pavimentazione in legno sempre dell'epoca,

-l'unità immobiliare, ha riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa.

Durante il sopralluogo, l'immobile NON si presentava ben tenuto, inoltre l'unità, era piena di cose e mobilio, tale per cui, per lo scrivente stimatore, è stato difficile visionare nel dettaglio tutti gli ambienti della casa.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL' IMMOBILE

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, tenendo conto;

-della necessità di un intervento di ristrutturazione generale, nella struttura, nel risanamento della parte muraria, nella parte impiantistica, nelle finiture, e se necessario anche della copertura, fino all'ottenimento del certificato di agibilità, attualmente mancante all'immobile,

-e della mancanza sia del garage che di un posto auto privato anche solo scoperto.

8.2 Fonti di informazione

Quotazione immobiliare della Agenzia delle Entrate di Padova per il 1° semestre 2022.

Operatori del settore immobiliare della zona e conoscenze personali.

8.3 Valutazione corpi

Ambienti	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale
Abitazione Piano Terra e Primo	215,72 mq	1,00	215,72 mq
Giardino	127,00 mq	0,10	12,70 mq
Totale mq comm.			228,42 MQ

In base alle considerazioni sopra esposte, lo stimatore determina;

-un valore a mq commerciale per l'immobile pignorato pari a € 850,00 /mq,

Pertanto risulta che:

$$228,42 \text{ mq} \times € 850,00 / \text{mq} = € 194.157,00$$

Per un valore di stima arrotondato pari a € 194.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Infine al valore precedentemente trovato, si deve applicare una riduzione pari al 15% per l'assenza di garanzia per vizi e per il rimborso forfettario di eventuali spese non indicate nella presente relazione per una somma pari a € 29.100,00.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto unico

Valore dell'unità immobiliare pignorata nel suo intero, al netto delle decurtazioni, nello stato in cui si trova e giace, considerandola libera, è pari arrotondato a;

€ 165.000,00

Infine, considerando che la quota di diritto venduto, è pari alla quota 2/4 di proprietà dell'esecutata, allora la relativa somma è di;

€ 82.500,00

Documentazione inserita nel fascicolo degli allegati unito alla presente relazione:

- documentazione fotografica,
- documentazione ipotecaria aggiornata alla data del 07.09.2022
- Atto di Provenienza
- documentazione catastale (visure catastali, estratto di mappa, planimetrie catastali)
- 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, al creditore procedente, ed al custode giudiziario mediante posta elettronica.

Rovigo, il 17.12.2022

Arch. Christian Zampollo