

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

**G.E. Dott.ssa ALESSANDRA PAULATTI**

\* \* \* \* \*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 7-2019**

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

**BANCO B.P.M. spa**

**Contro**

[REDACTED]

**C.T.U. : arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO**





Il compendio immobiliare pignorato risulta essere composto da 14 unità immobiliari, accatastati secondo la seguente suddivisione;

- 4 appartamenti,
- 4 garage,
- 3 ripostigli,
- 3 particelle di terreni.

Il tutto inserito nella località di Vanzo a San Pietro Viminario (PD), in via Dietro le scuole. Nello specifico in un solo edificio, vi sono inseriti i 4 appartamenti i 4 garage, ed i 3 ripostigli oggetto di pignoramento, oltre ad altre unità, non oggetto di pignoramento.

Il fabbricato è sviluppato su 5 livelli, in cui al piano interrato, vi sono i garage ed i ripostigli, al piano terra, vi sono degli appartamenti e l'ingresso dell'edificio con il relativo vano scale e ascensore per accedere agli altri piani. Al piano primo vi sono appartamenti, al piano secondo vi sono altri appartamenti e al piano terzo, vi sono i sottotetti che appartengono agli appartamenti del secondo piano.

Sul fronte dell'edificio vi è un parcheggio pubblico e a lato del parcheggio, vi è il terreno edificabile, rappresentato dalle 3 particelle di terreno, menzionate sopra.

Considerato il cespite pignorato, lo scrivente CTU, ha suddiviso il compendio immobiliare in 5 LOTTI, di seguito descritti.



## **LOTTO N.1:**

### **Appartamento al Piano Terra, un garage e un ripostiglio, al piano interrato**

Identificati catastalmente in maniera più completa, nel modo seguente;

Comune di San Pietro Viminario (PD)

#### Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 15**, cat. A/2, vani 3,5, Piano Terra

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 30**, cat. C/6, 15,00 mq, Piano S1

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 44**, cat. C/2, 3,00 mq, Piano S1

#### Catasto terreni:

-Foglio n. 13, Part. n. 585, Ente Urbano Ha 00 are 06 ca 16

Compresi i diritti proporzionali di comproprietà

Trattasi di un appartamento posto al piano terra, sito a San Pietro Viminario (PD), in via Dietro le scuole, al civ. n.8, abbinato ad un garage e ad un ripostiglio al piano interrato.

L'appartamento è composto da: un ingresso indipendente con soggiorno ed angolo cottura a vista, 2 camere, 1 bagno ed un corridoio disimpegno.

Seppur l'appartamento sia al piano terra, NON ha un giardino esclusivo, ma ha uno spazio delimitato da un parapetto denominato poggiolo, accessibile dal bagno.

La superficie dell'appartamento, comprensiva delle murature perimetrali è di circa 70.80 mq con H= 2,70 mt.

Abbinato a detta unità, vi è anche un garage al piano interrato, di superficie comprensiva delle murature perimetrali, pari a circa 17.82 mq, ed un ripostiglio, di superficie comprensiva delle murature perimetrali, pari a circa 4.50 mq.

#### Durante il sopralluogo, lo scrivente CTU, ha riscontrato le seguenti criticità:

-diverse pareti dell'appartamento, sia interne che perimetrali, sono ammalorate, per la presenza di infiltrazioni, e distacchi di intonaco.

Ad ogni buon conto, l'appartamento era piena di cose e di mobilio, pertanto non si è potuto verificarlo al meglio in tutte le sue parti.



## **LOTTO N.2:**

### **Appartamento al Piano Primo, un garage e un ripostiglio, al piano interrato**

Identificati catastalmente in maniera più completa, nel modo seguente;

Comune di San Pietro Viminario (PD)

#### Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 17**, cat. A/2, vani 4,0, Piano Primo

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 32**, cat. C/6, 15,00 mq, Piano S1

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 45**, cat. C/2, 3,00 mq, Piano S1

#### Catasto terreni:

-Foglio n. 13, Part. n. 585, Ente Urbano Ha 00 are 06 ca 16

Compresi i diritti proporzionali di comproprietà

Trattasi di un appartamento posto al piano primo, sito a San Pietro Viminario (PD), in via Dietro le scuole, al civ. n.4, abbinato ad un garage e ad un ripostiglio al piano interrato.

L'appartamento è composto da: un ingresso con soggiorno ed angolo cottura a vista, 2 camere, 1 bagno, 1 servizio lavanderia ed un corridoio disimpegno.

L'appartamento ha una loggia accessibile dal soggiorno.

La superficie dell'appartamento, comprensiva delle murature perimetrali è di circa 79.40 mq con H= 2,70 mt.

Abbinato a detta unità, vi è anche un garage al piano interrato, di superficie comprensiva delle murature perimetrali, pari a circa 17.01 mq, ed un ripostiglio, di superficie comprensiva delle murature perimetrali, pari a circa 4.00 mq.

#### Durante il sopralluogo, lo scrivente CTU, ha riscontrato le seguenti criticità:

-in diverse pareti perimetrali dell'appartamento specie della camera da letto matrimoniale, vi erano tracce di muffa/condensa.

Ad ogni buon conto, l'appartamento era piena di cose e di mobilio, pertanto non si è potuto verificarlo al meglio in tutte le sue parti.



### **LOTTO N.3:**

#### **Appartamento al Piano Secondo e Piano Terzo, un garage al piano interrato**

Identificati catastalmente in maniera più completa, nel modo seguente;

Comune di San Pietro Viminario (PD)

#### Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 20**, cat. A/2, vani 5,0, Piano Secondo e Terzo

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 38**, cat. C/6, 15,00 mq, Piano S1

#### Catasto terreni:

-Foglio n. 13, Part. n. 585, Ente Urbano Ha 00 are 06 ca 16

Compresi i diritti proporzionali di comproprietà

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo e piano terzo dove si ha la soffitta, sito a San Pietro Viminario (PD), in via Dietro le scuole, al civ. n.4, abbinato ad un garage al piano interrato.

L'appartamento è composto da: un ingresso con soggiorno ed angolo cottura a vista, 2 camere, 1 bagno, ed un corridoio disimpegno.

Con una scala interna si accede al piano terzo, dove vi è la soffitta, in cui è stato ricavato un bagno, e la restante superficie, è stata lasciata in open space.

L'appartamento ha una loggia accessibile dal soggiorno.

La superficie dell'appartamento, comprensiva delle murature perimetrali e della soffitta è di circa 138.68 mq con piano secondo H= 2,70 mt, e con soffitta di altezza media circa 2,00 mt.

Abbinato a detta unità, vi è anche un garage al piano interrato, di superficie comprensiva delle murature perimetrali, pari a circa 17.01 mq.

#### Durante il sopralluogo, lo scrivente CTU, ha riscontrato le seguenti criticità:

-in alcune pareti vi erano tracce di muffa/condensa, ed in alcuni punti una fessurazione.

Ad ogni buon conto, l'appartamento era piena di cose e di mobilio, pertanto non si è potuto verificarlo al meglio in tutte le sue parti.



## **LOTTO N.4:**

### **Appartamento al Piano Secondo e Piano Terzo, un garage e un ripostiglio, al piano interrato**

Identificati catastalmente in maniera più completa, nel modo seguente;

Comune di San Pietro Viminario (PD)

#### Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 22**, cat. A/2, vani 4,5, Piano Secondo e Terzo

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 28**, cat. C/6, 15,00 mq, Piano S1

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 42**, cat. C/2, 3,00 mq, Piano S1

#### Catasto terreni:

-Foglio n. 13, Part. n. 585, Ente Urbano Ha 00 are 06 ca 16

Compresi i diritti proporzionali di proprietà

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo e piano terzo dove si ha la soffitta, sito a San Pietro Viminario (PD), in via Dietro le scuole, al civ. n.4, abbinato ad un garage e ad un ripostiglio, al piano interrato.

L'appartamento è composto da: un ingresso con soggiorno ed angolo cottura a vista, 1 camera, 1 bagno, 1 ripostiglio senza finestra, ed un corridoio disimpegno.

Dal soggiorno tramite una scala interna, si accede al piano terzo, dove vi è la soffitta, in cui è stato ricavato un bagno, e la restante superficie, è divisa in 2 ambienti.

L'appartamento ha una loggia accessibile dal soggiorno.

La superficie dell'appartamento, comprensiva delle murature perimetrali e della soffitta è di circa 114.24 mq con piano secondo H= 2,70 mt, e con soffitta di altezza media circa 2,00 mt.

Abbinato a detta unità, vi è anche un garage al piano interrato, di superficie comprensiva delle murature perimetrali, pari a circa 17.82 mq, e anche un ripostiglio di superficie comprensiva delle murature perimetrali, pari a circa 4.00 mq.

#### Durante il sopralluogo, lo scrivente CTU, ha riscontrato le seguenti criticità:

-in diverse pareti perimetrali dell'appartamento, specie in quelle del bagno e adiacenti, vi erano tracce di muffa/condensa,

-una porta interna era ammalorata.

Ad ogni buon conto, durante il sopralluogo del CTU, l'appartamento era in fase di liberazione, ma era ancora pieno di cose e di mobilio, pertanto non si è potuto verificarlo al meglio in tutte le sue parti.



**LOTTO N.5:****Terreno edificabile**Catasto Terreni:

-Foglio n. 13, Part. n. 550 Terreno Ha 00 are 15 ca 52

-Foglio n. 13, Part. n. 555 Terreno Ha 00 are 00 ca 26

-Foglio n. 13, Part. n. 527 Area Urbana 115 mq

Il terreno edificabile è sito a San Pietro Viminario (PD), in via Dietro le scuole.

Si affaccia sul parcheggio, è di forma regolare e precisamente un rettangolo stretto e lungo, con diversi accessi carrai, già predisposti sul marciapiede che lo delimita dal lato verso il parcheggio.

**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 San Pietro Viminario (PD) (codice: I120) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

N.	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist	Superf. Catastale	Rendita
1		13	585	15	A/2	2	3,5 vani	Tot. 73 mq Escl. aree scop. 70 mq	€ 289,22
1		13	585	17	A/2	2	4,0 vani	Tot. 83 mq Escl. aree scop. 81 mq	€ 330,53
1		13	585	20	A/2	2	5,0 vani	Tot. 96 mq Escl. aree scop. 95 mq	€ 413,17
1		13	585	22	A/2	2	4,5 vani	Tot. 82 mq Escl. aree scop. 80 mq	€ 371,85





1		13	585	28	C/6	2	15,00 mq	Tot. 19 mq	€ 22,47
1		13	585	30	C/6	2	15,00 mq	Tot. 18 mq	€ 22,47
1		13	585	32	C/6	2	15,00 mq	Tot. 17 mq	€ 22,47
1		13	585	38	C/6	2	15,00 mq	Tot. 18 mq	€ 22,47
1		13	585	42	C/2	1	3,00 mq	Tot. 4 mq	€ 3,72
1		13	585	44	C/2	1	3,00 mq	Tot. 4 mq	€ 3,72
1		13	585	45	C/2	1	3,00 mq	Tot. 4 mq	€ 3,72

Indirizzo: Via Dietro le scuole

Le unità sopradescritte insistono in terreno accatastato come segue:

Al Catasto Terreni del Comune di San Pietro Viminario (PD) (codice:I120):

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Deduz.	R.D.	R.A.
1	13	585	Ente Urbano	00 06 16			

Gli altri terreno sono accatastati nel modo seguente:

Al Catasto Terreni del Comune di San Pietro Viminario (PD) (codice:I120):

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Deduz.	R.D.	R.A.
1	13	550	Semin. Arboreo 2	00 15 52	A36	€ 10.50	€ 8.02
1	13	555	Semin. Arboreo 1	00 00 26		€ 0.23	€ 0.15
1	13	527	Ente Urbano	00 01 15			

**Coerenze:**

**LOTTO N.1:**

**Appartamento al Piano Terra, un garage e un ripostiglio, al piano interrato**

-Appartamento **sub. 15**; confina a Nord e a Est con facciata esterna, a Sud con unità sub. 4, a Ovest con garage sub. 27. Al piano inferiore vi è il piano interrato con i garage e area manovra e al piano superiore vi è altra unità sub. 5.

-Garage **sub. 30**; confina a Nord terreno perimetrale, a Est garage sub. 8 a Sud area manovra sub.3, a Ovest con garage sub. 29. Al piano superiore vi è l'ingresso edificio sub.2.

-Ripostiglio **sub. 44**: confina a Nord e a Est, con area manovra sub.3, a Sud con altro ripostiglio sub. 45, a Ovest con terreno perimetrale. Al piano superiore vi è l'unità sub.16.



## **LOTTO N.2:**

### **Appartamento al Piano Primo, un garage e un ripostiglio, al piano interrato**

-Appartamento **sub. 17**, confina a Nord con altra unità sub. 18, a Est con vano scala sub. 2, a Sud e a Ovest con facciata esterna. Al piano inferiore confina con altra unità sub.16, e al piano superiore confina con altra unità sub. 20.

-Garage **sub. 32**, confina a Nord con terreno perimetrale, a Est con garage sub. 33, a Sud con area manovra sub. 3, a Ovest con altro garage sub. 32. A piano superiore vi è unità sub. 15.

-Ripostiglio **sub. 45**, confina a Nord con altro ripostiglio sub. 44, a Est con altro ripostiglio Sub. 46, a Sud e Ovest con terreno perimetrale.

## **LOTTO N.3:**

### **Appartamento al Piano Secondo e Piano Terzo, un garage al piano interrato**

-Appartamento **sub. 20**, confina a Nord con altra unità sub. 21, a Est con vano scale sub. 2, a Sud e a Ovest con facciata esterna. Al piano inferiore con unità sub. 17, al piano superiore copertura.

-Garage **sub. 38**, confina a Nord con area manovra sub. 3, a Est con altro garage sub. 37, a Sud con terreno perimetrale, a Ovest con vano scale e ascensore sub.2.

Al piano superiore vi è unità sub. 14

## **LOTTO N.4:**

### **Appartamento al Piano Secondo e Piano Terzo, un garage e un ripostiglio al piano interrato**

-Appartamento **sub. 22**, confina a Nord con facciata esterna, a Est con unità sub. 23, a Sud con corridoio sub. 2, a Ovest con unità sub. 21.

Al piano inferiore vi è l'unità sub. 19, e al piano superiore la copertura.

-Garage **sub. 28**, confina a Nord con parete perimetrale, a Est con altro garage sub. 29 a Sud e a Ovest con area manovra sub. 3, a Ovest con cantina sub. 43. Al piano superiore vi è l'unità sub. 13.

-Ripostiglio **sub. 42**, confina a Nord con ripostiglio sub. 43 a Est con corridoio sub. 3, a Sud con ripostiglio sub. 41 a Ovest con parete perimetrale. Al piano superiore vi è l'unità sub. 13.



## **LOTTO N.5: Terreno edificabile**

I terreni che nel loro insieme vengono identificati dalle particelle n. 550, 555, 527: confinano a Nord con altro terreno particella n. 42, a Est con altri terreni part. n. 44 e 528, a Sud con altro terreno part. n. 551 e a Ovest con part. 546, strada.

(vedasi allegati n. 1-28)

### **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona: frazione del paese San Pietro Viminario (PD)

Area urbanistica: residenziale e rurale.

Caratteristiche zone limitrofe: rurali.

Principali collegamenti pubblici: SR104 e SS16.

Servizi offerti della zona: pochissimi o nulli.

### **3. STATO DI POSSESSO**

#### **LOTTO N.1:**

#### **Appartamento al Piano Terra, un garage e un ripostiglio al piano interrato**

Comune di San Pietro Viminario (PD)

#### **Catasto Fabbricati:**

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 15**, cat. A/2, vani 3,5, Piano Terra

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 30**, cat. C/6, 15,00 mq, Piano S1

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 44**, cat. C/2, 3,00 mq, Piano S1.

Durante il sopralluogo dello scrivente CTU con il Custode, l'immobile era **occupato** per mezzo di un contratto d'affitto, registrato all'Ufficio Registro di Este con atto n. 770, serie 3T anno 2015.

Il contratto che porta data 06.02.2015, è stato stipulato tra [REDACTED] e [REDACTED] con partenza dell'affitto da 01.03.2015 fino a 28.02.2019 per la durata di 4 anni, e sul contratto viene scritto che detto affitto, verrà rinnovato secondo quanto previsto dalla legge in vigore al momento della scadenza, purchè non venga data da una delle parti, disdetta con data di almeno sei mesi prima della scadenza. (vedasi allegato n. 41 )

Il canone pattuito è di € 4.560,00 +IVA annui, corrispondenti a € 380,00+ IVA al mese.

**Il contratto d'affitto è stato stipulato in data antecedente all'atto di pignoramento e secondo lo scrivente CTU, il canone d'affitto è congruo.**

**Quindi lo scrivente CTU, nella valutazione di stima dell'immobile, l'appartamento lo ha considerato OCCUPATO.**



## LOTTO N.2:

### Appartamento al Piano Primo, un garage e un ripostiglio al piano interrato

Comune di San Pietro Viminario (PD)

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 17**, cat. A/2, vani 4,0, Piano Primo

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 32**, cat. C/6, 15,00 mq, Piano S1

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 45**, cat. C/2, 3,00 mq, Piano S1

Lo scrivente CTU, dopo aver richiesto all'Agenzia delle Entrate copia di eventuali contratti d'affitto, per detto immobile, non ha ricevuto NULLA.

Durante il sopralluogo dello scrivente CTU con il Custode, l'immobile era **occupato senza titolo** da [REDACTED].

Quindi lo scrivente CTU, nella valutazione di stima dell'immobile, l'appartamento lo ha considerato LIBERO.

## LOTTO N.3:

### Appartamento al Piano Secondo e Piano Terzo, un garage al piano interrato

Comune di San Pietro Viminario (PD)

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 20**, cat. A/2, vani 5,0, Piano Secondo e Terzo

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 38**, cat. C/6, 15,00 mq, Piano S1

Durante il sopralluogo dello scrivente CTU con il Custode, l'immobile era **occupato** da [REDACTED], i quali hanno consegnato al Custode copia di un preliminare stipulato il 08.08.2017, tra [REDACTED] e [REDACTED], registrato il 07.12.2017 n. 1620 serie 3.

Su detto preliminare, vi è indicato che il rogito di compravendita dovrà avvenire entro il 31.12.2019, e che fino ad allora il [REDACTED] prende in consegna l'appartamento, pagando una somma mensile di € 500,00 a titolo di parziale acconto.

(vedasi allegato n.42)

**Il CTU, osserva che, il preliminare è stato stipulato e registrato in data antecedente all'atto di pignoramento, ma NON è presente nelle Trascrizioni all'Ufficio Registro della Conservatoria Immobiliare.**

Lo scrivente CTU a tutt'oggi, nella valutazione di stima dell'immobile, considera l'appartamento OCCUPATO.



## **LOTTO N.4:**

**Appartamento al Piano Secondo e Piano Terzo, un garage e un ripostiglio al piano interrato**

Comune di San Pietro Viminario (PD)

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 22**, cat. A/2, vani 4,5, Piano Secondo e Terzo

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 28**, cat. C/6, 15,00 mq, Piano S1

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 42**, cat. C/2, 3,00 mq, Piano S1

Lo scrivente CTU, dopo aver richiesto all’Agenzia delle Entrate copia di eventuali contratti d’affitto, per detto immobile, non ha ricevuto NULLA.

Durante il sopralluogo dello scrivente CTU con il Custode, l’immobile era in fase di liberazione.

Quindi lo scrivente CTU, sentito il Custode che conferma l’effettiva liberazione e relativa consegna delle chiavi, a tutt’oggi, nella valutazione di stima dell’immobile, l’appartamento lo considera **LIBERO**.

## **LOTTO N.5:**

**Terreno edificabile**

Catasto Terreni:

-Foglio n. 13, Part. n. 550 Terreno Ha 00 are 15 ca 52

-Foglio n. 13, Part. n. 555 Terreno Ha 00 are 00 ca 26

-Foglio n. 13, Part. n. 527 Area Urbana 115 mq

Il terreno è **LIBERO**.

## **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:**

nessun dato rilevato dalla documentazione esaminata, se non ciò che viene riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica.



## 4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.

### 4.2.1 Iscrizioni:

\* **6400-1756 del 06.10.2005** in cui con atto notarile del Notaio Elena Bressan del 29.09.2005 rep. 14495-5881, si iscrive ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Popolare di Verna e Novara contro [REDACTED] per quota di proprietà pari a 1/1 dei seguenti immobili:

Unità Negoziale N.1:

Comune di San Pietro Viminario (PD)

Catasto Terreni:

Foglio n. 13, part. n. 527, Ente Urbano ha 00 are 01 ca 15

Foglio n. 13, part. n. 550, Terreno ha 00 are 15 ca 52

Foglio n. 13, part. n. 555, Terreno ha 00 are 00 ca 26

Foglio n. 13, part. n. 542, Terreno ha 00 are 06 ca 68

Foglio n. 13, part. n. 533, Ente Urbano ha 00 are 00 ca 56

Foglio n. 13, part. n. 538, Terreno ha 00 are 05 ca 60

Foglio n. 13, part. n. 527, Terreno

Foglio n. 13, part. n. 533, Terreno

Lo scrivente CTU, osserva che dai terreni part. n. 533 e 538, deriva poi la part. n. 585, cioè il terreno in cui insiste il fabbricato in cui sono presenti gli immobili pignorati identificati con Lotto, n 1, 2, 3, 4.

\* **554-81 del 12.02.2016** in cui con atto giudiziario del 28.01.2016 n. rep. 440-2016, si iscrive ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo a favore di Banca del CentroVeneto Credito Cooperativo s.c. di Longare, contro [REDACTED] quota di proprietà pari a 1/1 di diversi beni nella Unità Negoziale N.1 tra cui i seguenti immobili:

San Pietro Viminario (PD):

Comune di San Pietro Viminario (PD)

Catasto Terreni:

Foglio n. 13, part. n. 527, Ente Urbano

Foglio n. 13, part. n. 550, Terreno ha 00 are 15 ca 52

Foglio n. 13, part. n. 555, Terreno ha 00 are 00 ca 26

Catasto Fabbricati:

Foglio. N. 13, part. n. 585, sub. 15, 17, 20, 22, 28, 30, 32, 38, 42, 44, 45.



**Pignoramenti:**

\* **769-542 del 08.02.2019** in cui con atto giudiziario del 14.12.2018 n. rep. 8827-2018, si trascrive atto esecutivo o cautelare di verbale di pignoramento immobili a favore di Banco BPM Società per azioni, contro [REDACTED] per quota di proprietà pari a 1/1 dei seguenti beni:

Unità Negoziale N.1:

San Pietro Viminario (PD):

Comune di San Pietro Viminario (PD)

Catasto Terreni:

Foglio n. 13, part. n. 527, Ente Urbano 115 mq

Foglio n. 13, part. n. 550, Terreno ha 00 are 15 ca 52

Foglio n. 13, part. n. 555, Terreno ha 00 are 00 ca 26

Catasto Fabbricati:

Foglio. N. 13, part. n. 585, sub. 15, 17, 20, 22, 28, 30, 32, 38, 42, 44, 45.

**Altre trascrizioni ([REDACTED]):**

\* **6399-3608 del 06.10.2005** in cui con atto notarile del Notaio Elena Bressan del 29.09.2005 rep. 14494-5880, [REDACTED] ha acquistato da [REDACTED] quota di proprietà pari a 1/1 dei seguenti immobili:

Unità Negoziale N.1:

Comune di San Pietro Viminario (PD)

Catasto Terreni:

Foglio n. 13, part. n. 527, Ente Urbano ha 00 are 01 ca 15

Foglio n. 13, part. n. 550, Terreno ha 00 are 15 ca 52

Foglio n. 13, part. n. 555, Terreno ha 00 are 00 ca 26

Foglio n. 13, part. n. 542, Terreno ha 00 are 06 ca 68

Foglio n. 13, part. n. 533, Ente Urbano ha 00 are 00 ca 56

Foglio n. 13, part. n. 538, Terreno ha 00 are 05 ca 60

Foglio n. 13, part. n. 527, Terreno

Foglio n. 13, part. n. 533, Terreno

Lo scrivente CTU, osserva che dai terreni part. n. 533 e 538, deriva poi la part. n. 585, cioè il terreno in cui insiste il fabbricato in cui sono presenti gli immobili pignorati identificati con Lotto, n 1, 2, 3, 4.



\* **118-97 del 07.01.2010** in cui con atto notarile del Notaio Francesco Crivellari del 21.12.2009 rep. 258591-35108, atto tra vivi [REDACTED], contro [REDACTED] quota di proprietà pari a 1/1 di diversi beni nella Unità Negoziale N.1 tra cui i seguenti immobili:

San Pietro Viminario (PD):

Comune di San Pietro Viminario (PD)

Catasto Terreni:

Foglio n. 13, part. n. 527, Ente Urbano

Foglio n. 13, part. n. 550, Terreno ha 00 are 15 ca 52

Foglio n. 13, part. n. 555, Terreno ha 00 are 00 ca 26

Catasto Fabbricati:

Foglio. N. 13, part. n. 585, sub. 15, 17, 20, 22, 28 30, 32, 38, 42, 44, 45.

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

niente altro, oltre a ciò che è già menzionato nella descrizione del compendio immobiliare pignorato.

(vedasi allegati n. 34-40)

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

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

##### **LOTTO N.1:**

##### **Appartamento al Piano Terra, un garage e un ripostiglio al piano interrato**

Comune di San Pietro Viminario (PD)

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 15**, cat. A/2, vani 3,5, Piano Terra

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 30**, cat. C/6, 15,00 mq, Piano S1

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 44**, cat. C/2, 3,00 mq, Piano S1

Catasto terreni:

-Foglio n. 13, Part. n. 585, Ente Urbano Ha 00 are 06 ca 16

Compresi i diritti proporzionali di comproprietà

Il CTU osserva: nella camera da letto più piccola, addossato alla parete a Est, è presente un pilastro di forma e di dimensioni differenti, da quelle riportate nella planimetrie di progetto concessionate e planimetrie catastali.





## **LOTTO N.2:**

### **Appartamento al Piano Primo, un garage e un ripostiglio, al piano interrato**

Comune di San Pietro Viminario (PD)

#### Catasto Fabbricati:

- Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 17**, cat. A/2, vani 4,0, Piano Primo
- Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 32**, cat. C/6, 15,00 mq, Piano S1
- Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 45**, cat. C/2, 3,00 mq, Piano S1

#### Catasto terreni:

- Foglio n. 13, Part. n. 585, Ente Urbano Ha 00 are 06 ca 16

Compresi i diritti proporzionali di comproprietà

Il CTU osserva; che nello stato di fatto, la camera da letto più piccola, non ha forma perfettamente regolare, nello specifico sull'angolo Nord-Est, la parete ha una risega che di poco rimpicciolisce detta stanza, rispetto a ciò che viene indicato graficamente nelle planimetrie di progetto concessionate.

Inoltre, a causa della presenza di mobilio, non si è potuto verificare al meglio la disposizione del pilastro che nelle planimetrie catastali e di progetto viene graficamente indicato nella parete verso sud a confine con il bagno.

## **LOTTO N.3:**

### **Appartamento al Piano Secondo e Piano Terzo, un garage al piano interrato**

Comune di San Pietro Viminario (PD)

#### Catasto Fabbricati:

- Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 20**, cat. A/2, vani 5,0, Piano Secondo e Terzo
- Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 38**, cat. C/6, 15,00 mq, Piano S1

#### Catasto terreni:

- Foglio n. 13, Part. n. 585, Ente Urbano Ha 00 are 06 ca 16

Compresi i diritti proporzionali di comproprietà

Il CTU osserva; che nel piano terzo soffitta, nello stato di fatto è stato creato un bagno non presente né nelle planimetrie catastali né in quelle di progetto concessionate.

Inoltre secondo le planimetrie di progetto in virtù di una S.C.I.A., nel piano sottotetto dovrebbe essere presente un ulteriore parete divisoria, che nello stato di fatto non è presente e neppure sulle planimetrie catastali. Lo scrivente CTU, ha interrogato il tecnico del Comune, sulle difformità riscontrate, il quale ha riferito che il bagno, NON può essere sanato, pertanto è necessario ripristinare il tutto come da progetto concessionato.



#### **LOTTO N.4:**

**Appartamento al Piano Secondo e Piano Terzo, un garage e un ripostiglio, al piano interrato**

Comune di San Pietro Viminario (PD)

##### Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 22**, cat. A/2, vani 4,5, Piano Secondo e Terzo

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 28**, cat. C/6, 15,00 mq, Piano S1

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 42**, cat. C/2, 3,00 mq, Piano S1

##### Catasto terreni:

-Foglio n. 13, Part. n. 585, Ente Urbano Ha 00 are 06 ca 16

Compresi i diritti proporzionali di comproprietà

Il CTU osserva: che nel piano terzo soffitta, nello stato di fatto è stato creato un bagno non presente né nelle planimetrie catastali né in quelle di progetto concessionate.

Lo scrivente CTU, ha interrogato il tecnico del Comune, sulle difformità riscontrate, il quale ha riferito che il bagno, NON può essere sanato, pertanto è necessario ripristinare il tutto come da progetto concessionato.

#### **LOTTO N.5: Terreno edificabile**

##### Catasto Terreni:

-Foglio n. 13, Part. n. 550 Terreno Ha 00 are 15 ca 52

-Foglio n. 13, Part. n. 555 Terreno Ha 00 are 00 ca 26

-Foglio n. 13, Part. n. 527 Area Urbana 115 mq

**Perfetta corrispondenza tra ciò che è lo stato di fatto con l'estratto di mappa.**

#### **4.3.2.Conformità catastale**

#### **LOTTO N.1:**

**Appartamento al Piano Terra, un garage e un ripostiglio, al piano interrato**

Comune di San Pietro Viminario (PD)

##### Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 15**, cat. A/2, vani 3,5, Piano Terra

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 30**, cat. C/6, 15,00 mq, Piano S1

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 44**, cat. C/2, 3,00 mq, Piano S1

##### Catasto terreni:

-Foglio n. 13, Part. n. 585, Ente Urbano Ha 00 are 06 ca 16

Compresi i diritti proporzionali di comproprietà



Il CTU osserva: nella camera da letto più piccola, addossato alla parete a Est, è presente un pilastro di forma e di dimensioni differenti da quelle riportate nella planimetrie di progetto concessionate e planimetrie catastali.

## **LOTTO N.2:**

### **Appartamento al Piano Primo, un garage e un ripostiglio, al piano interrato**

Comune di San Pietro Viminario (PD)

#### Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 17**, cat. A/2, vani 4,0, Piano Primo

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 32**, cat. C/6, 15,00 mq, Piano S1

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 45**, cat. C/2, 3,00 mq, Piano S1

#### Catasto terreni:

-Foglio n. 13, Part. n. 585, Ente Urbano Ha 00 are 06 ca 16

Compresi i diritti proporzionali di comproprietà

Il CTU osserva: che nello stato di fatto, la camera da letto più piccola, non ha forma perfettamente regolare, nello specifico sull'angolo Nord-Est, la parete ha una risega che di poco rimpicciolisce detta stanza, rispetto a ciò che viene indicato graficamente nelle planimetrie catastali.

Inoltre, a causa della presenza di mobilio, non si è potuto verificare al meglio la disposizione del pilastro che nelle planimetrie catastali e di progetto viene graficamente indicato nella parete verso sud a confine con il bagno.

## **LOTTO N.3:**

### **Appartamento al Piano Secondo e Piano Terzo, un garage al piano interrato**

Comune di San Pietro Viminario (PD)

#### Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 20**, cat. A/2, vani 5,0, Piano Secondo e Terzo

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 38**, cat. C/6, 15,00 mq, Piano S1

#### Catasto terreni:

-Foglio n. 13, Part. n. 585, Ente Urbano Ha 00 are 06 ca 16

Compresi i diritti proporzionali di comproprietà

Il CTU osserva: che nel piano terzo soffitta, nello stato di fatto è stato creato un bagno non presente né nelle planimetrie catastali né in quelle di progetto concessionate.



Inoltre secondo le planimetrie di progetto in virtù di una S.C.I.A., nel piano sottotetto dovrebbe essere presente un ulteriore parte divisoria, che nello stato di fatto non è presente e neppure sulle planimetrie catastali.

Lo scrivente CTU, ha interrogato il tecnico del Comune, sulle difformità riscontrate, il quale ha riferito che il bagno, NON può essere sanato, pertanto è necessario ripristinare il tutto come da progetto concessionato.

#### **LOTTO N.4:**

**Appartamento al Piano Secondo e Piano Terzo, un garage e un ripostiglio, al piano interrato**

Comune di San Pietro Viminario (PD)

##### Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 22**, cat. A/2, vani 4,5, Piano Secondo e Terzo

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 28**, cat. C/6, 15,00 mq, Piano S1

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 42**, cat. C/2, 3,00 mq, Piano S1

##### Catasto terreni:

-Foglio n. 13, Part. n. 585, Ente Urbano Ha 00 are 06 ca 16

Compresi i diritti proporzionali di comproprietà

Il CTU osserva: che nel piano terzo soffitta, nello stato di fatto è stato creato un bagno non presente né nelle planimetrie catastali né in quelle di progetto concessionate.

Lo scrivente CTU, ha interrogato il tecnico del Comune, sulle difformità riscontrate, il quale ha riferito che il bagno, NON può essere sanato, pertanto è necessario ripristinare il tutto come da progetto concessionato.

#### **LOTTO N.5:Terreno edificabile**

##### Catasto Terreni:

-Foglio n. 13, Part. n. 550 Terreno Ha 00 are 15 ca 52

-Foglio n. 13, Part. n. 555 Terreno Ha 00 are 00 ca 26

-Foglio n. 13, Part. n. 527 Area Urbana 115 mq

**Perfetta corrispondenza tra ciò che è lo stato di fatto con l'estratto di mappa.**



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

I futuri aggiudicatari, dovranno sobbarcarsi:

-in base a quanto comunicato dall'amministratore condominiale, allo scrivente CTU, le spese annue di gestione, 27.09.2019-26.09.2020, sono di seguito ripartite:

-a carico [REDACTED] per tutti i sub pignorati, cioè sub. 15, 17, 20, 22, 28, 30, 32, 38, 42, 44, 45, che siano affittati o liberi, sono complessivamente di:  
€ 1.016,48,

-a carico degli attuali affittuari o degli occupanti sono:

Lotto n. 1: € 471,79

Lotto n. 2 : € 664,20

Lotto n. 3 : € 624,03

Lotto n. 4: essendo libero non occupato, sono già ricomprese tra i complessivi € 1.016,48.

Mentre in base a quanto comunicato dall'amministratore condominiale, allo scrivente CTU, le spese non pagate risalente agli ultimi due anni, sono di seguito ripartite:

Lotto n. 1: € 1.623,89

Lotto n. 2 : € 257,24

Lotto n. 3 : € 1.129,17

Lotto n. 4 : € 212,78.

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

In base agli atti (relazione notarile), il compendio immobiliare pignorato attualmente è di seguito intestato:

- [REDACTED] a cui è pervenuto per mezzo di:

atto notarile notaio Francesco Crivellari del 21.12.2009 rep. 258591/35108, in cui con atto tra vivi [REDACTED] a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]

- [REDACTED] acquisto il compendio immobiliare con atto del notaio Bressan Elena del 29.09.2005 n. rep. 14494-5880, da [REDACTED]

- [REDACTED] acquistò il compendio immobiliare con atto di compravendita del notaio Bressan Elena del 05.06.2003 rep. 8379-3211, da [REDACTED]



## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Per i Lotti n.1, 2, 3, 4 che riguardano gli appartamenti i garage e i ripostigli, siti nello stesso fabbricato, lo scrivente CTU, per esso, all'ufficio tecnico del Comune di San Pietro Viminario (PD), ha trovato le seguenti pratiche:

- Permesso di Costruire n. C2005136, del 19.06.2006,
  - Denuncia di Inizio Attività Variante in corso d'opera al P.C. C2005136, con n. prot. 000345 del 30.09.2008,
  - Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. Prot. 0001242 del 28.02.2011,
  - Richiesta di Certificato di Agibilità del 10.11.2008.
- (si vedano allegati n. 29-33)

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

### **Destinazione urbanistica**

Il Comune di San Pietro Viminario (PD), certifica che gli immobile insistono su aree di seguito descritte:

-Catasto Fabbricati. Folio n. 13, part. n. 585, 550, 555, 527,:

è classificata secondo l'attuale P.A.T., approvato in:

-Aree di Urbanizzazione consolidata di cui all'art. 31 delle N.T.A.

Ed è classificata secondo l'attuale P.I. approvato in:

-Zona C/2 residenziale di espansione di cui all'art. 11 delle N.T.O.

E comunque vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato. (vedasi allegato n. 33)

### **LOTTO N.1:**

#### **Appartamento al Piano Terra, un garage e un ripostiglio, al piano interrato**

Comune di San Pietro Viminario (PD) Catasto Fabbricati:

- Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 15**, cat. A/2, vani 3,5, Piano Terra
- Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 30**, cat. C/6, 15,00 mq, Piano S1
- Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 44**, cat. C/2, 3,00 mq, Piano S1.

<b>Ambienti</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
Appartamento	70.80 Mq	1.00	70.80 Mq
Poggiolo	8.85 Mq	0.33	2.92 Mq
Garage+Ripostiglio	22.32 Mq	0.50	11.16 Mq
<b>Totale mq comm.</b>			<b>84.88 MQ</b>



**LOTTO N.2:****Appartamento al Piano Primo, un garage e un ripostiglio, al piano interrato**

Comune di San Pietro Viminario (PD)

Catasto Fabbricati:-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 17**, cat. A/2, vani 4,0, Piano Primo-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 32**, cat. C/6, 15,00 mq, Piano S1-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 45**, cat. C/2, 3,00 mq, Piano S1

<b>Ambienti</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
Appartamento	79.40 Mq	1.00	79.40 Mq
Loggia	5.46 Mq	0.33	1.80 Mq
Garage+Ripostiglio	21.01 Mq	0.50	10.51 Mq
<b>Totale mq comm.</b>			<b>91.71 MQ</b>

**LOTTO N.3:****Appartamento al Piano Secondo e Piano Terzo, un garage al piano interrato**

Comune di San Pietro Viminario (PD)

Catasto Fabbricati:-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 20**, cat. A/2, vani 5,0, Piano Secondo e Terzo-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 38**, cat. C/6, 15,00 mq, Piano S1

<b>Ambienti</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
Appartamento 2°Piano	79.40 Mq	1.00	79.40 Mq
Soffitta al 3°Piano	59.28 MQ	0.60	35.57 MQ
Loggia	5.46 Mq	0.33	1.80 Mq
Garage	17.01 Mq	0.50	8.51 Mq
<b>Totale mq comm.</b>			<b>125.28 MQ</b>



**LOTTO N.4:****Appartamento al Piano Secondo e Piano Terzo, un garage e un ripostiglio, al piano interrato**

Comune di San Pietro Viminario (PD)

Catasto Fabbricati:-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 22**, cat. A/2, vani 4,5, Piano Secondo e Terzo-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 28**, cat. C/6, 15,00 mq, Piano S1-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 42**, cat. C/2, 3,00 mq, Piano S1

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale
Appartamento 2° Piano	59.72 Mq	1.00	59.72 Mq
Soffitta al 3°Piano	54.52 MQ	0.60	32.71 MQ
Loggia	5.40 Mq	0.33	1.78 Mq
Garage+Ripostiglio	21.82 Mq	0.50	10.91 Mq
<b>Totale mq comm.</b>			<b>105,12 MQ</b>

**LOTTO N.5: Terreno edificabile**Catasto Terreni:

-Foglio n. 13, Part. n. 550 Terreno Ha 00 are 15 ca 52

-Foglio n. 13, Part. n. 555 Terreno Ha 00 are 00 ca 26

-Foglio n. 13, Part. n. 527 Area Urbana 115 mq

Particella	Superficie
550	1.552 Mq
550	26 Mq
527	115 Mq

In base al certificato di destinazione urbanistica allegato, si evince che dette particelle appartengono alla zona **C2/2 residenziale di espansione**, per la quale in base al Piano per Interventi del 2016, in quelle particelle, ed in altre già edificate, era previsto la realizzazione di un volume totale pari a 12.410 mc.

A tutt'oggi ne sono stati realizzati 6.205 mc, pertanto rimane la possibilità di edificare altri 6.205 mc.

Lo scrivente CTU, osserva che in base alla conformazione geometrica e alla sua superficie del terreno, difficilmente si potranno sfruttare tutti i potenziali 6.205 mc.





## **Destinazione del compendio immobiliare e sue caratteristiche**

Il compendio immobiliare si trova a San Pietro Viminario (PD) precisamente nella località di Vano in via Dietro le scuole, in un Comune della provincia Sud di Padova, in una zona a vocazione rurale e non molto vicino a grossi centri abitati.

Il compendio immobiliare è composto da:

- alcune unità abitative con garage e ripostiglio (tranne una che è senza ripostiglio) e fanno parte di un fabbricato che ha le tipologie di costruzioni di recente costruzione, il quale ha l'ascensore, ed è composto da appartamenti di varie tipologie,
- ed un terreno edificabile residenziale di espansione.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI**

### **8.1 Criterio di stima**

Per la valutazione dell'immobile lo scrivente C.T.U., ha considerato la zona in cui è ubicato gli immobili pignorati, la sua vetustà, il suo stato di fatto, oltre a considerare la superficie commerciale.

Inoltre il C.T.U., ha tenuto conto:

- di alcune difformità e criticità riscontrate in alcuni immobili,
- delle spese condominiali non pagate,
- dell'attuale andamento del mercato immobiliare.

### **8.2 Fonti di informazione**

Quotazione immobiliare della Agenzia delle Entrate di Padova 1° semestre 2019.

Operatori del settore immobiliare della zona e conoscenze personali



## LOTTO N.1:

**Appartamento al Piano Terra, un garage e un ripostiglio, al piano interrato**

### Valutazione corpi

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore corpo
<b><u>Appartamento, garage e ripostiglio</u></b>	84,88 mq	€ 860,00 /mq	€ 72.996,80
<b>Valore complessivo</b>			<b>€ 72.996,80</b>

### 8.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Inoltre lo scrivente CTU, decurta dal valore trovato:

Criticità riscontrate per un valore forfettario pari al 10 %	-€ 7.299,68
Spese non pagate degli ultimi 2 anni	-€ 1.623,89

Pertanto decurtando tale valore, si ottiene per l'immobile un valore di stima pari a:

€ 64.073,23

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	-€ 9.610,98
---	-------------

### 8.4 Prezzo base d'asta del lotto unico

Valore del lotto n. 1, pignorato al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova e giace: € **54.462,25**

Infine, considerando che l'unità immobiliare è attualmente affittata con regolare contratto d'affitto di 4 anni, in cui la prima scadenza era del 28.02.2019, ma rinnovabile salvo disdette, nel calcolo della stima, lo scrivente CTU, lo ha considerato **occupato**, decurtando quindi un valore pari al 20%, sino ad ottenere una valutazione arrotondato pari a:

**Valore LOTTO N. 1 € 43.000,00**



**LOTTO N.2:****Appartamento al Piano Primo, un garage e un ripostiglio, al piano interrato****Valutazione corpi**

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore corpo
<b><u>Appartamento un garage e un ripostiglio</u></b>	91,71 mq	€ 860,00 /mq	€ 78.870,60
<b>Valore complessivo</b>			<b>€ 78.870,60</b>

**1.1 Adeguamenti e correzioni della stima**

Inoltre lo scrivente CTU, decurta dal valore trovato:

Criticità riscontrate per un valore forfettario pari al 10 %	-€ 7.887,06
Spese non pagate degli ultimi 2 anni	-€ 257,24

Pertanto decurtando tale valore, si ottiene per l'immobile un valore di stima pari a:

€ 70.726,30

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	-€ 10.608,95
---	--------------

**1.2 Prezzo base d'asta del lotto unico**Valore del lotto n. 2, pignorato al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova e giace: € **60.117,35**Infine, l'unità immobiliare, è attualmente occupata ma senza titolo, e pertanto lo scrivente CTU, l'ha stimata **considerandola libera.****Valore arrotondato del LOTTO N.2 € 60.000,00**

## LOTTO N.3:

**Appartamento al Piano Secondo e Piano Terzo, un garage al piano interrato**

### Valutazione corpi

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore corpo
<b><u>Appartamento, un garage</u></b>	125,28 mq	€ 860,00 /mq	€ 107.740,80
<b>Valore complessivo</b>			<b>€ 107.740,80</b>

### 1.1 Adeguamenti e correzioni della stima

Inoltre lo scrivente CTU, decurta dal valore trovato:

Criticità riscontrate per un valore forfettario pari al 10 %	-€ 10.774,08
Spese per il ripristino delle difformità riscontrate rispetto al progetto concessionato e planimetrie catastali per un valore forfettario pari al 10 %	-€ 10.774,08
Spese non pagate degli ultimi 2 anni	-€ 1.129,17

Pertanto decurtando tale valore, si ottiene per l'immobile un valore di stima pari a:

€ 85.063,47

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	-€ 12.759,52
---	--------------

### 1.2 Prezzo base d'asta del lotto unico

Valore del lotto n. 3, pignorato al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova e giace: € **72.303,95**

Infine, considerando che l'unità immobiliare è attualmente occupata, e che l'occupante ha stipulato con l'esecutato, un contratto di preliminare valido fino a 31.12.2019, nel calcolo della stima, lo scrivente CTU, considera l'appartamento **occupato**, decurtando quindi un valore pari al 20%, sino ad ottenere una valutazione arrotondata pari a:

**Valore del LOTTO N. 3 € 57.000,00**



**LOTTO N.4:**

**Appartamento al Piano Secondo e Piano Terzo, un garage e un ripostiglio, al piano interrato**

**Valutazione corpi**

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore corpo
<b><u>Appartamento un garage e un ripostiglio</u></b>	105,12 mq	€ 860,00 /mq	€ 90.403,20
<b>Valore complessivo</b>			<b>€ 90.403,20</b>

**1.1 Adeguamenti e correzioni della stima**

Inoltre lo scrivente CTU, decurta dal valore trovato:

Criticità riscontrate per un valore forfettario pari al 10 %	-€ 9.040,32
Spese per il ripristino delle difformità riscontrate rispetto al progetto concessionato e planimetrie catastali per un valore forfettario pari al 10 %	-€ 9.040,32
Spese non pagate degli ultimi 2 anni	-€ 212,78

Pertanto decurtando tale valore, si ottiene per l'immobile un valore di stima pari a:

€ 72.109,78

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	-€ 10.816,47
---	--------------

**1.2 Prezzo base d'asta del lotto unico**

Valore del lotto n. 4, pignorato al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova e giace: € **61.293,31**

**Valore del LOTTO N. 4 € 61.000,00**



## **LOTTO N.5: Terreno edificabile**

### **Valutazione corpi:**

Considerando che in base al certificato di destinazione urbanistica per le particelle di terreno appartenenti al Lotto n. 5, vi è una possibilità edificatoria sino a raggiungere 6.205 mc.

Tenendo conto che:

-in base alla conformazione geometrica e alla sua superficie del terreno, difficilmente si potranno sfruttare tutti i potenziali 6.205 mc.

-e che, sentito il tecnico del Comune sull'argomento, per quell'area, sono già stati pagati gli oneri di urbanizzazione primaria, e pertanto rimangono da pagare gli oneri di urbanizzazione secondaria nonché i costi di costruzione:

lo scrivente CTU, valuta il terreno edificabile pari a € 60,00 a mc, risultando perciò un valore di stima pari a € 372.300,00.

### **1.1 Adeguamenti e correzioni della stima**

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	-€ 55.845,00
--	--------------

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

Valore del lotto n. 5, pignorato al netto delle decurtazioni, nello stato in cui si trova e giace: € **316.455,00**

**Valore arrotondato**  
**del LOTTO N. 5 € 300.000,00**



Documentazione inserita nel fascicolo degli allegati unito alla presente relazione:

- documentazione fotografica,
- documentazione ipotecaria aggiornata alla data del 05.07.2019,
- 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 28.10.2019**

**C.T.U. Arch. Christian Zampollo**



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

**G.E. Dott.ssa PIERANGELA CONGIU**

\* \* \* \* \*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 7-2019**

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

**BANCO B.P.M. spa**

**Contro**

**[REDACTED]**

**AGGIORNAMENTO STIMA**

**C.T.U. : arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO**







Considerato il cespite pignorato, lo scrivente CTU, ha suddiviso il compendio immobiliare in 5 LOTTI, di seguito descritti.

### **LOTTO N.1:**

#### **Appartamento al Piano Terra, un garage e un ripostiglio, al piano interrato**

Identificati catastalmente in maniera più completa, nel modo seguente;

Comune di San Pietro Viminario (PD)

#### **Catasto Fabbricati:**

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 15**, cat. A/2, vani 3,5, Piano Terra

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 30**, cat. C/6, 15,00 mq, Piano S1

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 44**, cat. C/2, 3,00 mq, Piano S1

#### **Catasto terreni:**

-Foglio n. 13, Part. n. 585, Ente Urbano Ha 00 are 06 ca 16

Compresi i diritti proporzionali di comproprietà

### **LOTTO N.2:**

#### **Appartamento al Piano Primo, un garage e un ripostiglio, al piano interrato**

Identificati catastalmente in maniera più completa, nel modo seguente;

Comune di San Pietro Viminario (PD)

#### **Catasto Fabbricati:**

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 17**, cat. A/2, vani 4,0, Piano Primo

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 32**, cat. C/6, 15,00 mq, Piano S1

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 45**, cat. C/2, 3,00 mq, Piano S1

#### **Catasto terreni:**

-Foglio n. 13, Part. n. 585, Ente Urbano Ha 00 are 06 ca 16

Compresi i diritti proporzionali di comproprietà

### **LOTTO N.3:**

#### **Appartamento al Piano Secondo e Piano Terzo, un garage al piano interrato**

Identificati catastalmente in maniera più completa, nel modo seguente;

Comune di San Pietro Viminario (PD)

#### **Catasto Fabbricati:**

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 20**, cat. A/2, vani 5,0, Piano Secondo e Terzo

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 38**, cat. C/6, 15,00 mq, Piano S1



Catasto terreni:

-Foglio n. 13, Part. n. 585, Ente Urbano Ha 00 are 06 ca 16

Compresi i diritti proporzionali di comproprietà

**LOTTO N.4:**

**Appartamento al Piano Secondo e Piano Terzo, un garage e un ripostiglio, al piano interrato**

Identificati catastalmente in maniera più completa, nel modo seguente;

Comune di San Pietro Viminario (PD)

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 22**, cat. A/2, vani 4,5, Piano Secondo e Terzo

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 28**, cat. C/6, 15,00 mq, Piano S1

-Foglio n. 13, Part. n. 585, **sub. 42**, cat. C/2, 3,00 mq, Piano S1

Catasto terreni:

-Foglio n. 13, Part. n. 585, Ente Urbano Ha 00 are 06 ca 16

Compresi i diritti proporzionali di comproprietà

**LOTTO N.5:**

**Terreno edificabile**

Catasto Terreni:

-Foglio n. 13, Part. n. 550 Terreno Ha 00 are 15 ca 52

-Foglio n. 13, Part. n. 555 Terreno Ha 00 are 00 ca 26

-Foglio n. 13, Part. n. 527 Area Urbana 115 mq



## RISPOSTA AL QUESITO

In base alle osservazioni fatte dalla Custode Dott.ssa Nicoletta Mazzagardi nell'udienza del 19.10.2020 e alle successive osservazioni alla CTU, da parte procedente in data 27.10.2020 e da parte intervenuta in data 13.11.2020, lo scrivente CTU, con la presente relazione, rettifica e aggiorna la stima del compendio immobiliare pignorato.

Lo scrivente CTU, ha redatto la perizia di stima per l'intero compendio immobiliare pignorato, in data 28.10.2019.

All'epoca il Lotto n. 1, il Lotto n. 2, ed il Lotto n. 3, erano occupati.

Successivamente, sia mediante comunicazione da parte del Custode Dott.ssa Nicoletta Mazzagardi, al CTU, che in base agli atti depositati in Tribunale si evince che:

-per il **Lotto n. 1**, il Giudice dell'esecuzione, ha autorizzato il Custode a risolvere anticipatamente il contratto d'affitto in essere, e conseguentemente al momento dell'aggiudicazione, il bene verrà consegnato **libero**.

-**I Lotti n. 2 e n. 3, sono liberi**, dal momento che gli occupanti senza titolo hanno entrambi consegnato le chiavi al Custode.

-**Il Lotto n.4, era già libero.**

-Infine, il **Lotto n. 5 (terreno) era già libero.**

Stante il periodo trascorso, dalla data di redazione della stima (28.10.2019), al periodo odierno (dicembre 2020), il CTU, ha sentito l'amministratore condominiale col fine di aggiornare, anche le spese condominiali, risultando che:

**-le spese annuali di gestione:**

per il Lotto n. 1, sono: € 514,57

per il Lotto n. 2, sono: € 665,61

per il Lotto n. 3, sono: € 636,68

per il Lotto n. 4, sono: € 454,72.

Mentre sempre in base a quanto comunicato dall'amministratore condominiale, allo scrivente CTU, **le spese non pagate risalente agli ultimi due anni, sono ripartite:**

-per il Lotto n. 1: € 2.066,40

-per il Lotto n. 2 : € 304,07

-per il Lotto n. 3 : € 383,72

-per il Lotto n. 4 : € 550,50.



Pertanto considerando:

- lo stato libero, in cui si trovano attualmente gli immobili pignorati;
  - valutando le difformità e criticità, riscontrate negli immobili, e già descritte dallo scrivente CTU, nella precedente perizia di stima:
  - tenendo conto, dell'aggiornamento relativo alle spese condominiali ancora non pagate;
  - nonché, del periodo trascorso tra la perizia di stima precedente e l'attuale aggiornamento, quantificabile in poco più di un anno;
- lo scrivente CTU, con la presente relazione, aggiorna il valore di stima, di ogni lotto, facente parte il compendio immobiliare pignorato, secondo il seguente schema.

## **LOTTO N.1:**

### **Appartamento al Piano Terra, un garage e un ripostiglio, al piano interrato**

Valutazione corpi, considerando le criticità elencate a pagina 4, della precedente perizia

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore corpo
<b><u>Appartamento, garage e ripostiglio</u></b>	84,88 mq	€ 800,00 /mq	€ 67.904,00
<b>Valore complessivo</b>			<b>€ 67.904,00</b>

### **1.1 Adeguamenti e correzioni della stima**

Inoltre lo scrivente CTU, decurta dal valore trovato:

Spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni	-€ 2.066,40
---	-------------

Pertanto decurtando tale valore, si ottiene per l'immobile un valore di stima pari a:

€ 65.837,60

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	-€ 9.875,64
---	-------------

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

Valore del **lotto n. 1**, pignorato al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova e giace: **€ 55.961,96** arrotondato pari a:

**Valore LOTTO N. 1 € 56.000,00**



## **LOTTO N.2:**

### **Appartamento al Piano Primo, un garage e un ripostiglio, al piano interrato**

Valutazione corpi considerando le criticità elencate a pagina 5, della precedente perizia

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore corpo
<b><u>Appartamento un garage e un ripostiglio</u></b>	91,71 mq	€ 800,00 /mq	€ 73.368,00
<b>Valore complessivo</b>			<b>€ 73.368,00</b>

### **1.1 Adeguamenti e correzioni della stima**

Inoltre lo scrivente CTU, decurta dal valore trovato:

Spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni	-€ 304,07
---	-----------

Pertanto decurtando tale valore, si ottiene per l'immobile un valore di stima pari a:

€ 73.063,93

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	-€ 10.959,59
---	--------------

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

Valore del **lotto n. 2**, pignorato al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova e giace: € **62.104,34** arrotondato pari a:

**Valore LOTTO N.2 € 62.000,00**



## LOTTO N.3:

### Appartamento al Piano Secondo e Piano Terzo, un garage al piano interrato

Valutazione corpi considerando le criticità elencate a pagina 6, della precedente perizia

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore corpo
<u>Appartamento, un garage</u>	125,28 mq	€ 800,00 /mq	€ 100.224,00
<b>Valore complessivo</b>			<b>€ 100.224,00</b>

### **1.1 Adeguamenti e correzioni della stima**

Inoltre lo scrivente CTU, decurta dal valore trovato:

Spese per il ripristino delle difformità riscontrate rispetto al progetto concessionato e alle planimetrie catastali, nello specifico un bagno nel piano soffitta, che comprendono le spese per: demolizione di un piccolo muro, rimozione di una porta, rimozione dei sanitari, chiusura dei relativi fori, demolizione della pavimentazione e del rivestimento piastrelle del bagno, rifacimento nuova pavimentazione ed infine smaltimento e deposito a discarica specializzata dei materiali di risulta, il CTU determina un valore indicativo e complessivo pari a	-€ 7.000,00
Spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni	-€ 383,72

Pertanto decurtando tale valore, si ottiene per l'immobile un valore di stima pari a:

€ 92.840,28

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	-€ 13.926,04
---	--------------

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

Valore del **lotto n. 3**, pignorato al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova e giace: € **78.914,24** arrotondato pari a:

**Valore LOTTO N. 3 € 79.000,00**



## LOTTO N.4:

### Appartamento al Piano Secondo e Piano Terzo, un garage e un ripostiglio, al piano interrato

Valutazione corpi considerando le criticità elencate a pagina 7, della precedente perizia

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore corpo
<u>Appartamento un garage e un ripostiglio</u>	105,12 mq	€ 800,00 /mq	€ 84.096,00
<b>Valore complessivo</b>			<b>€ 84.096,00</b>

### **1.1 Adeguamenti e correzioni della stima**

Inoltre lo scrivente CTU, decurta dal valore trovato:

Spese per il ripristino delle difformità riscontrate rispetto al progetto concessionato e alle planimetrie catastali, nello specifico un bagno nel piano soffitta, che comprendono le spese per: demolizione di un muro di circa 5.40 mt, rimozione di una porta, rimozione dei sanitari, chiusura dei relativi fori, demolizione della pavimentazione e del rivestimento piastrelle del bagno, rifacimento nuova pavimentazione ed infine smaltimento e deposito a discarica specializzata dei materiali di risulta, il CTU determina un valore indicativo e complessivo pari a	-€ 8.000,00
Spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni	-€ 550,50

Pertanto decurtando tale valore, si ottiene per l'immobile un valore di stima pari a:

€ 75.545,50

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	-€ 11.331,83
---	--------------

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

Valore del **lotto n. 4**, pignorato al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova e giace: € **64.213,67** arrotondato pari a:

**Valore LOTTO N. 4 € 64.000,00**





## **LOTTO N.5: Terreno edificabile**

### **Valutazione corpi:**

Considerando che in base al certificato di destinazione urbanistica per le particelle di terreno appartenenti al Lotto n. 5, vi è una possibilità edificatoria sino a raggiungere 6.205 mc.

Tenendo conto che:

-in base alla conformazione geometrica e alla sua superficie del terreno, difficilmente si potranno sfruttare tutti i potenziali 6.205 mc;

-e che, sentito il tecnico del Comune sull'argomento, per quell'area, sono già stati pagati gli oneri di urbanizzazione primaria, e pertanto rimangono da pagare gli oneri di urbanizzazione secondaria nonché i costi di costruzione:

lo scrivente CTU, valuta il terreno edificabile pari a € 60,00 a mc, risultando perciò un valore di stima pari a € 372.300,00.

### **1.1 Adeguamenti e correzioni della stima**

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	-€ 55.845,00
--	--------------

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

Valore del **lotto n. 5**, pignorato al netto delle decurtazioni, nello stato in cui si trova e giace: € **316.455,00** arrotondato pari a:

**Valore LOTTO N. 5 € 316.000,00**

Copia della perizia, ad avvenuto deposito presso la cancelleria esecuzioni Immobiliari, sarà trasmessa all'esecutato a mezzo servizio postale.

**Rovigo, il 07.12.2020**

**C.T.U. Arch. Christian Zampollo**

